شرح المجلة

كتاب

الاجارة

المحاضرات التي القاها

الاستاذ السيد منير القاضي
استاذ الاحكام المدنية في كلية الحقوق العراقية

على طلبة الصف الثالث

١٩٤٠ — ١٩٤١

مطبعة التفيض الاهلية ـ بغداد

الإجارة

التمليكات على نوعين :

تمليك الاعيان ، وتمليك المنفعة. وكل واحد اما ان يكون بعوض او بغير عوض . فالانواع اربعة :

(١) تمليك عين بعوض ؛ وهو البيع (٢) تمليك عين بلا عوض ؛ فان كان التمليك في الحال فهو هبة ، او صدقة ، وان كان مضافاً الى ما بعد الموت فهو وصية (٣) تمليك المنفعة بعوض ؛ وهو الاجارة (٤) تمليك المنفعة بلا عوض وهو الاعارة . فالاجارة نوع من التمليكات يشبه البيع .

والبحث في الاجارة ينحصر في المواضيع الآتية :

(١) تعريف الاجارة وركنها ، تفسير بعض المصطلحات فيها (٢) الضوابط العامة في الاجارة (٣) انواعها وحكم كل نوع (٤) شروطها (٥) الاحكام المتعلقة بدل الاجارة (٦) الاحكام المتعلقة بمدة الاجارة (٧) الاحكام المتعلقة بالمأجور (٨) الاحكام المتعلقة بالآجر والمستأجر بعد العقد (٩) الخيارات في عقد الاجارة (١٠) الاحكام المتعلقة بضمان المنفعة ، وضمان المستأجر ، وضمان الأجير (١١) ماينتهي به عقد الاجارة (١٢) اختلاف العاقدين في حكم عقد الاجارة .

تفسير بعض المصطلحات في الاجارة

الأُجرة : هي بدل المنفعة ، كما ان الثمن هو بدل المبيع وتسمى الكراء ايضاً ، وتكون الأجرة عيناً كالدابة ، أو ديناً كالدراهم ، أو منفعة كالانتفاع بالحمام بدل الانتفاع بالدار ، فيشترط في المنفعة ألا تكون من جنس منفعة المأجور ، فلا يجوز ايجار دار بدل الانتفاع من دار أخرى ، لاتحاد نوع المنفعة ، وهي السكنى (م ٤٠٤)[١] .

المأجور : هو الشيء الذي أعطى بالأجرة ، ويسمى المؤجر والمستأجر (بفتح الجيم) فيهما . وهو أما أن يكون من العقارات ، أو من العروض ، أو من الدواب ، أو من بني آدم ، وهو العامل إلا انه قد اصطلح على تسميته « أجيراً » (م ٤١١ ، ٤١٣)[٢] .

الآجر : هو الذى أعطى المأجور بالاجارة ، ويسمى مكارياً ،

---

(١) م ٤٠٤ ـ الاجرة الكراء أى بدل المنفعة والايجار المكاراة والاستئجار الاكتراء .

(٢) م ٤١١ ـ المأجور هو الشيء الذى اعطى بالكراء ويقال له المؤجر والمستأجر بفتح الجيم فيهما .

م ٤١٣ ـ الاجير هو الذى أجر نفسه .

ومؤجراً ايضاً (م ٤٩٩)[١].

المستأجر : (بكسر الجيم) هو من أخذ الشيء بالأجرة أي من استأجر (م ٤١٠)[٢].

المستأجر فيه : (بفتح الجيم) هو ما يحدث فيه العمل أي الشيء الذي سلمه المستأجر الى الأجير لأجل ايفاء العمل فيه ، كالحمولة التي أعطيت للحمال لنقلها ، والثياب التي أعطيت للخياط ليخيطها ، والساعة التي أعطيت للساعاتي ليصلحها ، أما الأوعية التي تلف بها الثياب مثلا فليست مستأجراً فيه ، لأن العمل لا يحدث فيها (م ٤١٢)[٣].

أجر المثل : هو الأجرة التي قدرها اثنان عادلان من أهل الخبرة بالمأجور أو الأجير لا غرض لهما ، في القضية ، وهذا التقدير يكون بعد نسبة المأجور أو الأجير الى مثله في المنفعة ، وملاحظة

---

(١) م ٤٠٩ - الآجر هو الذى أعطى المأجور بالاجارة ويقال له ايضا المكارى بضم الميم ومؤجر بكسر الجيم .

(٢) م ٤١٠ - المستأجر بكسر الجيم هو الذى استأجر .

(٣) م ٤١٢ - المستأجر فيه بفتح الجيم هو المال الذى سلمه المستأجر للاجير لاجل ايفاء العمل الذى التزمه بعقد الاجارة كالثياب التى اعطيت للخياط ان يخيطها والحمولة التى اعطيت للحمال لنقلها .

زمان الاجارة ومكانها . ولا يشترط في التقدير المذكور لفظ الشهادة ، لأن هذا ليس من قبيل الشهادة الشرعية . لكن إذا اختلف المدعي والمدعى عليه في مقدار أجر المثل فلابد من لفظ الشهادة عند تقدير الخبراء أجر المثل ، لأن التقدير في هذه الصورة شهادة ، فيشترط فيه ما يشترط للشهادة . ويثبت مقدار أجر المثل ايضاً باقرار المدعى عليه كما لو ادعى المدعي ان أجر المثل خمسون ديناراً فاعترف المدعى عليه بذلك. ويثبت ايضاً بالنكول عن اليمين ، كما لو ادعى المدعي انه خمسون ديناراً وادعى المدعى عليه انه عشرون ديناراً وعجز المدعي عن البينة ، فان المدعى عليه يحلف بانه ليس خمسين ديناراً فان نكل حكم عليه بالخمسين . وهل يشترط تعدد الخبراء في أمر التقدير ؟ ذهب البعض الى الاشتراط ، وذهب البعض الى الاكتفاء بواحد ، والمذهب الأول هو الأرجح . وإذا تفاوت الخبراء في تقديرهم يؤخذ الوسط (م ٤١٤)[1].

الأجر المسمى : هو الأجرة التي ذكرت وتعينت حين العقد . وقد تكون مساوية لأجر المثل ، أو أقل منها ، أو أزيد منها

---

(١) م ٤١٤ – أجر المثل هو الاجرة التى قدرها أهل الخبرة الخالون عن الغرض .

(م ٤١٥)[1].

الضمان : هو إعطاء مثل الشيء إن كان من المثليات ، وقيمته يوم الغصب أو الاتلاف إن كان من القيميات، فاذا أتلف أحد وزنة حنطة مثلاً لآخر لزم عليه أن يعطيه مثلها ، وان اتلف له فرساً مثلاً ، لزم عليه أن يعطيه قيمتها يوم الاتلاف ويسمى هذا «ضماناً» .

وقال الفقهاء يكفي قول الواحد العدل في تقويم المتلف ، ولا يكفي لتقدير النقص الحاصل بسبب العيب الا تقويم عدلين ، والاوفق الا يكتفى الا بتقويم عدلين ، في المسألتين (م ٤١٦)[2].

المعد للاستغلال : أي المستغل بفتح الغين ، وهو ثلاثة انواع :

١ — الشيء الذى قد أعد وعين للاعطاء بالاجرة ، كالدار والخان ونحوهما من العقارات التي بنيت أو اشتريت على ان تؤجر ، وكذلك السيارات وعربات النقل ، والقطار ونحوها من العروض

---

(١) م ٤١٥ ـ الاجر المسمى هو الاجرة التى ذكرت وتعينت حين العقد .

(٢) م ٤١٦ ـ الضمان هو اعطاء مثل الشيء ان كان من المثليات وقيمته ان كان من القيميات .

والخيل والبغال والابل ونحوها من الدواب . فليس المعد للاستغلال خاصاً بالعقارات .

٢ ــ الشيء الذي اعطاه صاحبه ثلاث سنين على التوالي ، بالاجرة . فانه يعتبر معداً للاستغلال بالنظر الى صاحبه المؤجر ، أما لو باعه لآخر أو انتقل اليه ارثاً فلا يعتبر معداً للاستغلال بسبب كون مالكه الاول قد آجره ثلاث سنين على التوالي ، الا اذا كان المالك الجديد قد أعده وعينه لاجل ان يعطيه بالكراء ، فانه يعد حينئذ معداً للاستغلال بالنظر اليه ايضاً ، لدخوله حينئذ في النوع الأول .

٣ ــ الشيء الذي انشأه الانسان لا للكراء بل لأن ينتفع به بنفسه ، الا انه بعد ذلك أعلم الناس بأنه قد أعده للاستغلال ، فالمستعمل لذلك الشيء لايعتبر ذلك الشيء بالنظر اليه معداً للاستغلال ، الا اذا لحقه العلم بأن مالكه قد جعله مستغلاً ، فاذا ادعى المستعمل انه لايعلم انه معد للاستغلال فالقول قوله ، الا اذا كان كونه معداً للاستغلال امراً معروفاً كان يكون فندقاً أو خاناً ، أو نحو ذلك من الاشياء المعروفة بين الناس كونها معدة للاستغلال ، فلا يصدق مستعملها بأنه لا يعلم كونها معدة

للاستغلال . (م ٤١٧)[١] .

المسترضع : بكسر الضاد هو الذي استأجر مرضعة « ظئراً » بالاجرة (م ٤١٨)[٢] . واستئجار الظئر ، على خلاف القياس ، لانه يتضمن تمليك اللبن وهو من الاعيان ، الا ان يلاحظ ان الاجارة وقعت على الخدمة ودخل اللبن في العقد تبعاً .

المهايأة : هي مناوبة الانتفاع بالشيء كله ، رضاء أو قضاء ، كما لو كانت دار مشتركة بين شخصين مناصفة فتراضيا على ان ينتفع بها أحدهما سنة والآخر سنة أو أحدهما ستة أشهر والآخر ستة أشهر ، أوقضى القاضي بذلك بناء على طلب أحدهما . ولصاحب النوبة ان يؤجر الملك المشترك في نوبته ، لانه أصبح مالكا لكل منفعته (م ٤١٩)[٣] .

---

(١) م ٤١٧ ـ المعد للاستغلال هو الشيء الذى أعد وعين على ان يعطى بالكراء كالخان والدار والحمام والدكان من العقارات التى بنيت واشتريت على ان تؤجر وكذا كروسات الكراء ودواب المكارين وايجار الشيء ثلاث سنين على التوالى دليل على كونه معدا للاستغلال والشيء الذى انشأه أحد لنفسه يصير معدا للاستغلال باعلامه الناس بكونه معدا للاستغلال .

(٢) م ٤١٨ ـ المسترضع هو الذى التزم ظئرا بالاجرة .

(٣) م ٤١٩ ـ المهايأة عبارة عن تقسيم المنافع كاعطاء القرار =

الضوابط العامة فى الاجارة

المعقود عليه في الاجارة هو المنفعة (م٤٢٠)[1] اي انتهاء ، فان العقد على العين ابتداء ، فيقول الآجر اجرتك هذه الدار ولا يقول منفعة هذه الدار . ولكن المقصود من ذلك هو المنفعة ، وبما انها هي المقصودة بالتمليك وهي انما تحصل آناً فآناً ، صار البدل في مطلق الاجارة مؤجلاً الى مابعد استيفاء المنفعة ، بخلاف البيع فان البدل في مطلقه معجل ، لان التمليك فيه العين وهي موجودة وقت العقد .

وبما ان المنفعة هي المقصودة ، لايجوز اجارة الشجر والكرم للثمر ، لان الثمر عين ، ولا اجارة حوض لصيد سمكه ، ولا ارض لرعي كلئها أو أخذ حطبها ، أو ليعمل من ترابها لبن ، ولا بستان لينتفع بثمارها ، ولا عريش ليؤخذ ورقه ، ولا بقرة لينتفع من لبنها . ولاتجوز اجارة الدراهم والدنانير ولا المكيلات والموزنات ، لانه لا يمكن الانتفاع بها إلا باستهلاك اعيانها ، فكل ما يمكن الانتفاع به مع بقاء عينه تجوز اجارته ، ومالا ينتفع به إلا باستهلاك

= على انتفاع أحد الشريكين سنة والآخر اخرى مناوبة فى الدار المشتركة مناصفة مثلا .

(١) م ٤٢٠ ـ المعقود عليه فى الايجارة هى المنفعة .

عينه لا يجوز اجارته . والطريق المصحح لجواز الانتفاع من الكلأ والحطب ونحو ذلك في اجارة الأراضي ، والانتفاع من لبن البقرة فى ايجارها ونحوذلك ، هي ان تؤجر الأرض على قصد اقامة الدواب فيها ثم يبيح الآجر للمستأجر الكلأ ، وان تؤجر البقرة للحرث مثلاً ويبيح الآجر اللبن للمستأجر ، وهكذا . ولا يجوز استئجار الأشل أو الأقطع للخياطة بنفسه أو لأي عمل لا يقوم الا باليدين ، ولا استئجار الاخرس لتعليم الشعر والأدب ، لان المنفعة هنا معدومة حقيقة وحكماً من كل وجه ، ولا استئجار الارض السبخة أو النزة للزراعة وهي لا تصلح لها ، لأن منفعة الزراعة لا يتصور حدوثها منها عادة .

ويشترط في المنفعة الا تكون ممنوعة محرمة ، أو مباحة ، أو واجبة على الاجير ، وان تكون العادة قد جرت بها . ويترتب على هذا :

١ ـــ لا يجوز استئجار الاشخاص لتهريب الاموال من الكمرك ، لأن ذلك ممنوع قانوناً فاذا استؤجر شخص لذلك وقام بالعمل فانه لا يستحق الاجرة ، لان هذه الاجارة باطلة . وكذلك الاستئجار لاجراء سائر الاعمال المحرمة شرعاً أو الممنوعة قانوناً .

والأجير على قسمين :

١ — **الاجير الخاص** : وهو الذي استؤجر على ان يعمل للمستأجر فقط ، سواء كان المستأجر واحداً أو متعدداً . وذلك كالخادم والموظف .

٢ — **الاجير المشترك** : وهو الاجير الذي لم يقيد بان لا يعمل لغير المستأجر . ومن امثلة الأجير المشترك اجارة الآدمي على عمل من دون ذكر مدة معينة . كاستئجار أحد لخياطة ثوب أو نقل شيء من محل . فالحمال والدلال ، والخياط ، والساعاتي ، والصائغ ، واصحاب عجلات النقل ، وسيارات النقل وطيارات النقل ، ونحو هؤلاء كل منهم أجير مشترك له ان يعمل لكل أحد ، غير انه اذا استؤجر أحد هؤلاء ، على ان يعمل للمستأجر الى وقت معين ؛ يكون أجيراً خاصاً في ذلك الوقت المعين ، وكذلك اذا استؤجر

= وله ان يعمل لكل أحد لكنه لو استؤجر أحد هؤلاء على ان يعمل للمستأجر الى وقت معين يكون أجيرا خاصا فى مدة ذلك الوقت وكذلك لو استؤجر حمال او ذو كروسة او ذو زورق الى محل معين بشرط ان يكون مخصوصا بالمستأجر وان لا يعمل لغيره فانه أجير خاص الى ان يصل الى ذلك المحل .

الحمال ونحوه من اجراء النقل مثل صاحب زورق او سيارة ، الى محل معين بشرط ان يكون مخصوصاً بالمستأجر وان لا يعمل لغيره ، فانه يكون اجيراً خاصاً للمستأجر الى ان يصل الى ذلك المحل .

فالاجارة إذا وقعت على العمل وحده فالأجير مشترك ، وإذا وقعت على المدة وحدها فالاجارة باطلة ، لأن المقصود من الاجير هو العمل ، ولأن المدة ليست من منافع الأجير ، والاجارة انما ترد على المنفعة ، وإذا وقعت على المـــدة والعمل فالأجير خاص . لـكن قد تذكر المدة على سبيل التعجيل ، في اجارة الأجير المشترك كما لو دفع أحد ذهباً الى الصائغ ليصوغه حلية على أن ينجز العمل في يومين مثلاً . فان المدة هنا قد ذكرت للتعجيل فلو لم ينجز الصائغ العمل إلا بعد اسبوع فانه يستحق الأجر المسمى كاملاً . (م ٤٢٢)[1] .

ثم ان مستأجر الأجير الخاص قد يكون شخصاً واحداً ، ويسمى « أجير وحد » وقد يكون المستأجر اشخاصاً متعددة بحكم شخص واحد ، وذلك بان تقع اجارتهم للاجير بعقد واحد ، كما لو استأجر أهل قرية راعياً على أن يكون مخصوصاً بهم ، بعقد

---

(١) انظر صفحة ١٣ .

واحد ، فان هذا الراعي يكون أجيراً خاصاً لأهل القرية ؛ وكما لو استأجر عدد من التجار كاتباً بعقد واحد ليقوم بأعمالهم الكتابية وحدهم . ويسمى مثل هذا الأجير « أجير غير وحد » لكن إذا جوز أهل القرية لذلك الراعي أن يرعى غنم غيرهم ، وجوز اولئك التجار للكاتب أن يكتب لغيرهم ؛ أو استأجره كل واحد منهم بعقد مستقل ، كان أجيراً مشتركاً ، (م ٤٢٣)[١] .

الفروق بين الأجير الخاص والأجير المشترك

الفرق بينهما من وجوه .

الاول — من حيث الماهية ، وقد سبق بيانه آنفاً .

الثاني — من حيث استحقاق الاجرة ؛ وهو ان الاجير المشترك لايستحق الاجرة إلا بالعمل ، تحقيقاً للمساواة بين العاقدين فان الاجارة عقد معاوضة ، فاذا لم يسلم العمل للمستأجر

(١) م ٤٢٣ - كما جاز ان يكون مستأجر الاجير الخاص شخصا واحدا كذلك يجوز ان يكون الاشخاص المتعددة الذين.هم فى حكم شخص واحد مستأجرى أجير خاص بناء عليه لو استأجر أهل قرية راعيا على ان يكون مخصوصا بهم بعقد واحد يكون الراعى أجيرا خاصا ولكن لو جوزوا ان يرعى دواب غيرهم كان حينئذ ذلك الراعى أجيرا مشتركا •

فالعوض لايسلم للاجير . فلابد من العمل للزوم الاجرة . واذا اختلف الاجير والمستأجر في العمل ، فالقول قول المستاجر . (م ٤٢٤)[١]

أما الاجير الخاص فانه يستحق الاجرة بتسليم نفسه وهو مقتدر للعمل حاضر لاجرائه ولم يكن هناك مانع من العمل . سواء حصل العمل ام لا . فاذا سلم نفسه وهو غير قادر على العمل بان كان مريضاً ، او سلم نفسه وامتنع من العمل ، او كان حاضراً للعمل ولكن حصل مانع فجائي عن العمل ، فانه لايستحق الاجرة ، الا ان يقوم بالعمل المطلوب . ثم انه إذا سلم نفسه على الوجه المذكور كل المدة استحق كل الاجر المسمى ؛ واذا سلم نفسه بعض المدة ؛ استحق مايصيبه من الاجرة لتلك المدة (م ٤٢٥)[٢] . ووجه الفرق بين الخاص والمشترك في باب استحقاق الاجرة هو ان الاجير المشترك غير ممنوع من العمل

---

(١) م ٤٢٤ ـ الاجير المشترك لا يستحق الاجرة الا بالعمل .

(٢) م ٤٢٥ ـ الاجير الخاص يستحق الاجرة اذا كان فى مدة الاجارة حاضرا للعمل ولا يشترط عمله بالفعل ولكن ليس له ان يمتنع من العمل واذا امتنع لا يستحق الاجرة .

للغير فلا يتوقف كسبه على عمل المستأجر وحده ، والخاص ممنوع عن العمل للغير ، فهو قد حصر وقته وعمله للمستأجر .

الثالث — من حيث الضمان : وهو ان المستأجر فيه إذا هلك بيد الاجير الخاص بدون تعد منه أو تقصير فانه لا يضمن ، ولو كان الهلاك بسبب فعله . والاجير المشترك يضمن الضرر والخسار الذي تولد عن فعله وصنعه ولو لم يكن بتعديه او تقصيره .

الرابع — من حيث رعي الفروع : فان الراعي إذا كان خاصاً يجبر على رعي فروع المواشي التي حصل العقد على رعايتها ؛ واذا كان مشتركا لا يجبر .

واذا تعدد الاجراء كما لو استأجر أحد خمسة اشخاص لعمل معين باجرة معينة فانهم يقتسمون الاجرة بعدد رؤوسهم ، واذا كان بعضهم لم يعمل لمرض فانه لا يستحق من الاجرة شيئاً بل تكون للعاملين بعدد رؤوسهم ، إلا اذا كان الاجراء المذكورون شركاء في تقبل الاعمال فان المريض الذي لم يعمل يستحق حينئذ نصيبه غير منقوص .

ومن الضوابط في الاجارة ، ان من استحق منفعة معينة بعقد الاجارة ، فله ان يستوفى عينها أو مثلها أو ما دونها ، ولا

يختص بعينها فقط ، لان التعيين في العقود انما يعتبر اذا كان في التعيين فائدة كتعيين المبيع في البيع ، أما إذا لم يكن في التعيين فائدة فلاعبرة به ، وحينئذ يجوز استيفاؤه أو مايساويه أو مادونه . مثلا لو استأجر الحداد حانوتاً ، على ان يعمل فيه الحدادة ، كان له ان يعمل فيه الحدادة أو ما يساويها في المضرة بالمأجور وما هو أقل منها ضرراً . ولكن ليس لمن استحق منفعة بعقد الاجارة ، ان يستوفى ما فوقها ، فليس لمن استأجر حانوتاً للعطارة ان يعمل فيه صنعة الحدادة . فاذا تجاوز المستأجر حده بالاستيفاء فهلك المأجور كان ضامناً ولا اجرة عليه ، لان الاجر والضمان لا يجتمعان . وان لم يهلك وسلمه الى المؤجر سالماً بعد المدة لايترتب على المستأجر سوى الاجر المسمى . واذا اختلف المؤجر والمستأجر في نوع المنفعة ، كأن يدعى المستأجر انه استأجر الدكان للحدادة ، وادعى المؤجر انه اجره للعطارة ، فالقول للمؤجر (م ٤٢٦)[١] .

---

(١) م ٤٢٦ – من استحق منفعة معينة بعقد الاجارة له ان يستوفى عينها او مثلها او ما دونها ولكن ليس له ان يستوفى ما فوقها مثلا لو استأجر الحداد حانوتاً على ان يعمل فيه صنعته كان له ان يعمل صنعة مساوية فى المضرة لصنعة الحدادة ولكن ليس لمن استأجر حانوتا للعطارة ان يعمل فيه صنعة الحدادة •

ومن الضوابط في هـذا الباب : ان كل مايختلف باختلاف المستعملين يعتبر فيه التقييد ، فاذا خالف المستـأجر القيد وهلك المأجور ، ضمن . فاذا استكرى أحد دابة لركوبه ، فليس له ان يركبها غيره ، لان الركوب يختلف باختلاف الراكبين ، وكذلك من استأجر كسوة ليلبسها ، ليس له ان يلبسها غيره . وكل مالا يختلف باختلاف المستعملين . فالقيد فيه لغو ، لعدم الفائدة . فمن استأجر داراً على ان يسكنها ، له ان يسكن غيره فيها ، لأن السكنى لا تختلف باختلاف الساكنين ، ولـكن ليس لمن يسكن ان يجري في الدار اعمالاً خلافاً للعادة في السكنى ، لأن المعروف عرفاً كالمشروط شرطاً ، فاذا تجاوز المعتاد وحصل ضرر يكون ضامناً (م ٤٢٧ ، ٤٢٨)[١] .

ومن الضوابط أيضاً : ان الشيوع المقارن مفسد للاجارة لغير الشريك . فلا تصح اجارة نصف الدار ، أو ربع الخان ، أو

---

(١) م ٤٢٧ ـ كل ما اختلف باختلاف المستعملين يعتبر فيه التقييد مثلا لو استكرى أحد لركوبه دابة ليس له ان يركبها غيره .

م ٤٢٨ ـ كل ما لا يختلف باختلاف المستعملين فالقيد فيه لغو مثلا لو استأجر أحد دارا على ان يسكنها له ان يسكن غيره فيها .

ثلث الدكان لغير الشريك . فاذا وقعت هكذا اجارة كانت فاسدة فاذا سكن المستاجر ، كان عليه اجر المثل ؛ وقيل ان مثل هذه الاجارة باطلة . وسبب الفساد ان تسليم الحصة من المنفعة المشاعة غير مقدور ، مع ان المقصود من الاجارة هو الانتفاع ، بخلاف البيع فان المقصود منه ملك العين وهو لايفرق فى المشاع عن غيره ، ولكن لو تهايأ الشركاء في ملكهم المشترك مهايئة زمانية صح لكل منهم في نوبته ان يؤجر الملك ، لانه بالمهايئة صار مالكاً لكل المنفعة في نوبته . أما اجارة الحصة المشاعة للشريك فصحيحة لأن المنفعة كلها تكون بيده إذ بعضها يملكها من الاصل والبعض الآخر يدخل في ملكه بسبب الاجارة فكان مالكاً لكل المنفعة ، فهي مقدورة الاستيفاء بالنسبة اليه (م ٤٢٩)[١].

ويترتب على ما سبق :

١ — لو كانت دار مشتركة بين شخصين فأجر أحد الشريكين نصفه لأحد ثم أجر الشريك الثاني نصفه لعين المستأجر

---

(١) م ٤٢٩ — للمالك ان يؤجر حصته الشائعة من الدار المشتركة لشريكه ان كانت قابلة للقسمة او لم تكن وليس له ان يؤجرها لغيره ولكن بعد المهايأة له ان يؤجر نوبته لمن شاء .

الاول ، كانت الاجارتان فاسدتين بسبب الشيوع المقارن ، ولكن لو اجراه الدار بعقد واحد صحت لعدم الشيوع (م ٤٣١)[1].

٢ ـ لو أجر أحد نصف داره لشخص كانت الاجارة فاسدة .

٣ ـ لو أجر أحد داره لجماعة بعقد واحد صحت الاجارة لعدم الشيوع . ويطالب كل واحد من المستأجرين بحصته فقط من الاجرة ولا يطالب بحصة غيره منها ، إلا إذا كان بين الشركاء تكافل فحينئذ يطالب كل واحد منهم بكل الاجرة اصالة بالنسبة الى نصيبه وكفالة بالنسبة الى انصباء شركائه (م ٤٣٢)[2]. وكل واحد من المستأجرين في هذه الصورة يملك حصته شائعة من المنفعة ، فلهم ان ينتفعوا بالمأجور سوية أو ان يتهايئوا الانتفاع بكل المأجور مناوبة .

(١) م ٤٣١ ـ يسوغ للشريكين ان يؤجرا مالهما المشترك لآخر معا .

(٢) م ٤٣٢ ـ يجوز ايجار شيء واحد لشخصين وكل منهما لو اعطى من الاجرة مقدار ما يترتب على حصة لم يطالب باجرة حصة الآخر ما لم يكن كفيلا له .

وانما قيدنا الشيوع بالمقارن ، لأن الشيوع الطاريء لا يفسد الاجارة . ومعنى الشيوع الطاريء هو الا يوجد وقت العقد شيوع ، ثم يحدث أمر فيطرأ الشيوع بسببه . مثلا لو اجر أحد داره لشخص ثم ظهر مستحق لنصف الدار مثلا فاخذه بالاستحقاق ، فان الاجارة في النصف الثاني تبقى صحيحة لعدم الشيوع وقت العقد . غير ان المستأجر يكون مخيراً بين ان يفسخ الاجارة وبين ان ينتفع بالباقي بحصته من الاجر المسمى .

وكذلك لو اجر الشركاء ملكهم المشترك بعقد واحد ثم مات أحد الشركاء فان الاجارة تنفسخ في نصيب المتوفي — على رأي من قال ان الاجارة تنفسخ بالموت — ولا تفسد الاجارة في الحصص الباقية لأن الشيوع طاريء . وكذلك لو اجر أحد الشركاء الملك المشترك كله ، فلم يجز شركاؤه الاجارة ، فانها تبطل في نصيبهم ، ولا تفسد في نصيب المؤجر ، ولكن للمستأجر الخيار على ما سبق ذكره .

ان للفقهاء خلافاً في اجارة المشاع ، والاكثرية على صحة اجارته وهو الاصوب عملا لان المستأجر يحل محل المالك ويقوم مقامه . فكما ان المالك يملك منفعة مشاعة فمن يقوم مقامه كذلك .

ولـكن المجلة لم تأخذ بهـــذا الرأى ، للعلة التي سبق ذكرها في سبب الفساد (م ٤٣٠)[١] .

تعريف الاجارة : عرفت المجلة الاجارة بانها « بيع منفعة معلومة في مقابلة عوض معلوم » وهذا التعريف غير سديد لانه إذا قصد به تعريف الاجارة الصحيحة ، يكون غير مانع ، لدخول اجارة الحصة المشاعة فانها ايضاً بيع منفعة معلومة بعوض معلوم ، مع انها فاسـدة . وان قصد به تعريف مطلق الاجارة ، كان غير جامع إذ لا يشمل بعض انواع الاجارة الفاسدة ، كاجارة شيء بعوض مجهول . والتعريف الجيد للاجارة الصحيحة هو انها « بيع منفعة معلومة بعوض معلوم مع الخلو من الشيوع الاصلي ومن الشروط المفسدة » وقد تقدم الـكلام على المنفعة وشروطها عند البحث في الضوابط العامة في الاجارة (م ٤٠٥)[٢] .

---

(١) م ٤٣٠ ـ الشيوع الطارىء لا يفسد عقد الاجارة مثلا لو أجر أحـد داره ثم ظهر لنصفها مستحق تبقى الاجـارة فى نصفها الآخر الشائع .

(٢) م ٤٠٥ ـ الاجارة فى اللغة بمعنى الاجرة وقد استعملت فى معنى الايجار ايضا وفى اصطلاح الفقهاء بمعنى بيع المنفعة المعلومة فى مقابل عوض معلوم .

اركان الاجارة : اركانها كما في البيع ثلاثة :

١ — العاقدان : المؤجر والمستأجر .

٢ — المعقود عليه : الاجرة والمنفعة .

٣ — الصيغة : الايجاب والقبول .

غير ان الفقهاء قد اصطلحوا على ان اركانها ، الايجاب والقبول ، لاستلزامها وجود العاقدين والمعقود عليه .

والايجاب والقبول في الاجارة عبارة عن الكلمات التي تستعمل لعقد الاجارة كأجرت وكريت ، واستأجرت وقبلت . وما يؤدي معناها (م ٤٣٣ و ٤٣٤)[1] .

ولا تنعقد الاجارة بلفظ الأمر ، ولا بلفظ المضارع إلا اذا اريد به الحال وتنعقد بلفظ الماضي .

والايجاب والقبول كما يكونان بالمشافهة قد يكونان بالمكاتبة وبالرسالة ، وباشارة الاخرس المعروفة . ولا بد في ارتباط القبول بالايجاب من اتحاد المجلس ، ففي انعقاد الاجارة

---

(١) م ٤٣٣ ـ تنعقد الاجارة بالايجاب والقبول كالبيع .

م ٤٣٤ ـ الايجاب والقبول فى الاجارة هو عبارة عن الكلمات التى تستعمل لعقد الاجارة كأجرت وكريت واستأجرت وقبلت .

بالرسالة مثلاً يشترط ان يصدر القبول او الايجاب في مجلس التبليغ . وفي انعقادها بالكتابة ان يصدر القبول او الايجاب في مجلس قراءة الكتاب .

وتنعقد الاجارة ايضاً بالتعاطي كالركوب في باخرة المسافرين ودواب الكراء وزوارق المواني من دون مقاولة ، فان كانت الاجرة معلومة ، اعطيت ، والا فاجرة المثل ، لأن الاجارة حينئذٍ فاسدة لجهالة الاجرة ، وفي الاجارة الفاسدة يلزم اجر المثل (م٤٣٥ و ٤٣٦ و ٤٣٧).[١]

والحاصل ان الكلام في الاجارة في هذا المقام كالكلام

---

(١) م ٤٣٥ ـ الاجارة كالبيع ايضا تنعقد بصيغة الماضى ولا تنعقد بصيغة المستقبل مثلا لو قال أحد سأوجر وقال الآخر استأجرت او او قال أحد آجر وقال الآخر آجرت فعلى كلتا الصورتين لا تنعقد الاجارة .

م ٤٣٦ ـ كما ان الاجارة تنعقد بالمشافهة كذلك تنعقد بالمكاتبة وباشارة الاخرس المعروفة .

م ٤٣٧ ـ وتنعقد الاجارة بالتعاطى ايضا كالركوب فى باخرة المسافرين وزوارق الشرايع ودواب الكراء من دون مقاولة فان كانت الاجرة معلومة اعطيت والا فأجرة المثل .

الذي سبق في كتاب البيوع ، فليراجع ، فان بين البيع والاجارة تشابهاً كلياً .

شروط الاجارة

شروط الاجارة بعضها شروط للانعقاد ، وبعضها شروط للصحة ، وبعضها شروط للنفاذ ، وبعضها شروط للزوم .

شروط الانعقاد : ١ — ان يكون العاقدان عاقلين مميزين ، فلا تنعقد الاجارة من المجنون أو الصبي غير المميز كما لا ينعقد البيع منهما . واما البلوغ فليس بشرط ، فان الصبي المميز لو اجر نفسه أو ماله ، فان كان مأذوناً ينفذ ، وان كان غير مأذون يقف على اجازة الولي . ولو اجر الصبي غير المأذون نفسه وعمل وسلم من العمل ، يستحق الاجرة وان لم تكن قد حصلت اجازة وليه . لأن عدم النفاذ كان نظراً له وتحرياً لمصلحته ، والنظر بعد الفراغ من العمل سليما والمصلحة له انما هي في اعتبار النفاذ . فيستحق الاجرة ولا يهدر سعيه فيتضرر به ؛ فكأن الولي قد اذن له بذلك دلالة . وهذا مثل قبول الهبة فان قبولها نفع محض له فيعتبر قبوله . ويعتبر الولي قد أذن له بالقبول دلالة . ولو هلك الصبي في يد المستأجر في المدة ولم يكن قد اجاز الولي العقد ، ضمن ديته ،

لانه يعد غاصباً من حيث انه استعمله من غير اذن وليه ، ولكن لاتجب عليه الأجرة حينئذ ، لأن الاجر والضمان لايجتمعان (م ٤٤٤)[1].

٢ — موافقة الايجاب للقبول ، على ما سبق تقريره في كتاب البيوع .

٣ — اتحاد المجلس ، على ما سبق بحثه في كتاب البيوع (م ٤٤٥)[2].

٤ — ان يكون المأجور مما تعورف ايجاره ، فلا يعتبر ايجار شجرة لتجفيف الثياب ، لعدم تعارف ذلك .

٥ — ان تكون المنفعة مما تقصد من العين بنظر الشرع — أو القانون — والعقلاء فلا عبرة باجارة دابة لتربط امام الدار كي يقال ان عند المستأجر فرساً .

٦ — الا يكون العمل واجباً على الاجير ، في اجارة الاشخاص ،

---

(١) م ٤٤٤ — يشترط فى انعقاد الاجارة أهلية العاقدين يعنى كونهما عاقلين مميزين .

(٢) م ٤٤٥ — يشترط موافقة الايجاب القبول واتحاد مجلس العقد فى الاجارة كما فى البيوع .

فلا عبرة باجارة شخص على اداء عمل واجب عليه شرعاً أو قانوناً.

شروط الصحة : ١ ـ رضاء العاقدين : فلا تصح الاجارة مع الاكراه أو الهزل أو الخطأ ، مثل ان يريد ان يقول بعتك هذه السيارة بمائة دينار فقال اجرتك . وهذا انما يعرف من القرائن والدلائل الخارجية عن العقل (م ٤٤٨)[1].

٢ ـ تعيين المأجور: فلا يصح ايجار احد الحانوتين من دون تعيين أو تخيير . وعلى هذا لاتصح الجعالة لان الاجير فيها مجهول ؛ وذلك مثل ان يقول احد كل من يجد لي فرسي الضائعة فله كذا درهما مثلاً . أما لو كان الشخص هنا معلوماً فالاجارة صحيحة ؛ كأن يقول أحد لشخص معلوم : اذا وجدت فرسي الضائعة فلك كذا درهما فذهب معه ودلاه على الفرس استحق المبلغ المذكور . وان دلاه بالاشارة أو بالكلام كأن يقول له انها في المحل الفلاني ؛ فلا يستحق المبلغ المذكور ، لانه لم يقم بعمل . وعند أكثر المجتهدين من غير الحنفية ان الجعالة معتبرة لاقتضاء الحاجة ذلك . والقياس جواز ماتقتضيه الحاجة مما لم يرد النص بعدم جوازه . والجعالة هى التزام مطلق بعمل معلوم أو مجهول بعوض معلوم أو

---

(١) ٤٤٨ ـ يشترط فى صحة الاجارة رضاء العاقدين .

مجهول (م ٤٤٩)[1].

٣ — ان تكون الاجرة معلومة . فلا تصح الاجارة اذا كانت الاجرة مجهولة ، كأن يقول المستأجر : استأجرت منك الدار بما تحب أو بقدر ما اكسب في الشهر فيقول المؤجر قبلت . وكأن يقول المؤجر ، أجرتك الدار بالف درهم وبما يلزم لمصرف تعميرها ويقول المستأجر قبلت ، فلا يصح في الصورتين لجهالة الاجرة كلاً أو بعضاً (م ٤٥٠)[2]. ويستثنى من هذا استئجار الظئر بطعامها ولباسها لمدة معلومـــة ، فانه يصح مع ان مقدار الاجرة مجهول . ووجه الاستثناء ان الطعام واللباس هنا يتعين بالعرف .

٤ — ان تكون المنفعة معلومة بوجه يكون مانعاً للمنازعة (م ٤٥١)[3]. ومعلومية المنفعة تختلف باختلاف المأجور فتكون

---

(١) م ٤٤٩ ـ يلزم تعيين المأجور بناء عليه لا يصح ايجار أحد الحانوتين من دون تعيين او تخيير .

(٢) م ٤٥٠ ـ يشترط ان تكون الاجرة معلومة .

(٣) م ٤٥١ ـ يشترط فى الاجارة ان تكون المنفعـة معلومة بوجه يكون مانعا للمنازعة .

معلومة ببيان المدة فى إجارة الدور ، والمنازل ، والحوانيت والظئر . فان المعقود عليه هنا لا يصير معلوم القدر بدون بيان المدة ، سواء كانت المدة طويلة أو قصيرة . فاستئجار الدار الى ان يعتدل الجو ، واستئجار الظئر الى ان يمشي الطفل ، اجارة فاسدة (م ٤٥٢)[١] .

اما بيان مايستأجر له هنا فليس بلازم لانه معلوم عرفاً فالدور تستأجر للسكنى وتوابعها من وضع الاثاث ، والحوانيت لوضع البضاعة فيها . غير انه ليس للمستأجر ان يعمل في المأجور مايضر بالبناء ويوهنه ، كالنجارة والحدادة في الاماكن التي لم تعد لمثل ذلك ، الا بالتصريح بذلك في العقد ، لان في ذلك إتلافاً للعين وهو غير داخل فى العقد بدون تصريح ، ومطلق العقد يصرف الى المعتاد .

وتتعين المنفعة فى اجارة الدواب ونحوها من وسائط النقل ببيان المدة والمكان ، كأن يقول استأجرت منك هذه السيارة عشرين ساعة بكذا ، او الى البصرة بكذا (م ٤٥٣)[٢] .

---

(١) م ٤٥٢ ـ المنفعة تكون معلومة ببيان مدة الاجارة فى امثال الدار والحانوت والظئر .

(٢) م ٤٥٣ ـ يلزم عند استئجار الدابة تعيين المنفعة بكونها ـ

واما في اجارة الاراضي فلا بد فيها من بيان ما تستأجر له من الزراعة ، او الغرس ، او البناء ، أو غير ذلك ، لأن منافع الارض تختلف باختلاف البناء والغرس والزراعة . واذا استؤجرت للزراعة فلابد من بيان ما يزرع فيها أو أن يعمم بأن يجعل للمستأجر أن يزرع مايشاء ، لأن البناء والغرس يختلف تأثيرهما في الأرض ، وكذلك المزروع يختلف تأثيره في الارض إذ منه مايفسد الارض ومنه مايصلحها ، فكان المعقود عليه مجهولاً جهالةً مفضيةً الى المنازعة ، فلابد من البيان (م ٤٥٤)[1] .

وتكون المنفعة معلومة في استئجار الصناع والعمال ببيان العمل ، لأن جهالة العمل هنا تفضي الى المنازعة . فمن استأجر عاملاً ولم يسم له العمل من خياطة ، وحدادة ، ونجارة ، ونحوها . فالاجارة فاسدة وكذلك بيان المعمول فيه ، في الاجير المشترك ، اما بالاشارة والتعيين ، او ببيان الجنس والنوع والقدر والصفة في

ـــ للركوب او للحمل او اركاب من شاء على التعميم مع بيان المسافة ومدة الاجارة .

(١) م ٤٥٤ ـ يلزم فى استئجار الاراضى بيان كونها لاى شىء استؤجرت مع تعيين المدة فان كانت للزرع يلزم بيان ما يزرع بها او تخير المستأجر بأن يزرع ما شاء على التعميم .

ثوب الخياطة ، وبيان الجنس والقدر في اجارة الراعي من الخيل أو البقر او الغنم وعددها ، وذلك لان العمل يختلف باختلاف المعمول ، وعلى هذا يخرج ما اذا استأجر حفاراً ليحفر له بئراً انه لا بد من بيان مكان الحفر وعمق البئر وعرضها ، لأن عمل الحفر يختلف باختلاف عمق المحفور وعرضه ومكان الحفر من الصلابة والرخاوة فيحتاج الى البيان ، ليصير المعقود عليه معلوماً (م ٤٥٥)[1].

وتكون المنفعة معلومةً في نقل الاشياء بالاشارة ، وبتعيين المحل الذى ينقل اليه . مثلاً لو قيل للحمال ، أنقل هذا الحمل الى المحل الفلاني ، تكون المنفعة معلومةً لكون الحمل مشاهداً والمسافة معلومة (م ٤٥٦)[2].

٥ — ان تكون المنفعة مقدورة الاستفادة حقيقة وشرعاً

---

(١) م ٤٥٥ - تكون المنفعة معلومة فى استئجار أهل الصنعة ببيان العمل يعنى بتعيين ما يعمل الاجير او تعيين كيفية عمله فاذا اريد صبغ الثياب يلزم اراءتها للصباغ او بيان لونها او اعلام غلظتها مثلا .

(٢) م ٤٥٦ - تكون المنفعة معلومة فى نقل الاشياء بالاشارة وبتعيين المحل الذى ينقل اليه . مثلا لو قيل للحمال انقل هذا الحمل الى المحل الفلانى تكون المنفعة معلومة لكون الحمل مشاهدا والمسافة معلومة .

فلا تصح اجارة المشاع من غير الشريك على رأي الامام أبي حنيفة، لان منفعة المشاع غير مقدور الاستيفاء، لان استيفاءها بتسليم المشاع، والمشاع غير مقدور تسليمه بنفسه لانه إسم لسهم غير معين، وغير المعين لا يتصور تسليمه بنفسه حقيقة وانما يتصور تسليمه بتسليم الباقى، وذلك غير معقود عليه. ومن جوز اجارة المشاع قال ان استيفاء منفعته مقدور بالتهايؤ. وكذلك لا يصح ايجار الدابة الفارة، لعدم القدرة على استيفاء منفعتها (م ٤٥٧)[1].

شروط النفاذ : ١ – الملك أو الولاية : أي أن يكون المؤجر مالكاً لرقبة المأجور أو لمنفعته أو وكيلاً عنه، أو ولياً عليه كالأب والقاضي والوصي بالنسبة لأموال القاصر. ويترتب على هذا :

أولاً : ان اجارة أحد داره لأحد نافذة.

ثانياً : ان المستأجر اذا أجر مأجوره وكان لا يختلف باختلاف المستعملين، الى أحد فان اجارته نافذة لانه مالك للمنفعة.

---

(١) م ٤٥٧ – يشترط ان تكون المنفعة مقدورة الاستيفاء بناء عليه لا يصح ايجار الدابة الفارة.

ثالثاً : ان اجارة المتصرف بالاراضي الاميرية ماتحت تصرفه نافذة ، وكذلك الحال في المستغلات الوقفية .

رابعاً : اجارة الوكيل نافذة ، وكذلك اجارة الولي أو الوصي أو القاضي بالنسبة لاموال القاصر .

خامساً : ان اجارة الفضولي موقوفة على اجازة المالك للمنفعة واذا كان المالك للمنفعة قاصراً وكانت اجارة الفضولي وقعت باجر المثل ، تكون موقوفةً على اجازة وليه أو وصيه .

ويشترط في صحة الاجازة قيام أربعة أشياء :

أ — العاقدان : المؤجر الفضولي والمستأجر .

ب — المعقود عليه : المأجور .

ج — المالك للمنفعة .

د — أن تكون الاجازة في المدة المعقود عليها ، فبعد زوالها لاعبرة بالاجازة ، لأن المعقود عليه يكون معدوماً حينئذ فاذا وقعت الاجازة في ابتداء العقد ، كانت الاجرة للمالك ، وان وقعت بعد انتهاء المدة تكون الاجرة للفضولي لانه حينئذ هو العاقد ، والاجرة للعاقد . وان وقعت في اثناء مدة الانتفاع ، فهنا رأيان رأي يقول بأن مايصيب المدة السابقة للاجازة يكون للفضولي ،

وما يصيب المدة بعد الاجازة يكون للمالك . ورأي يقول أن الاجرة كلها تكون للمالك لان المدة تعتبر شيئاً واحداً فلا فرق بين أن تقع الاجازة في ابتدائها أو في خلالها . وهذا الرأي الثاني هو الأرجح . وهكذا الحكم تماماً في اجارة الغاصب للمغصوب . أما الاستئجار فضولاً ، فهو كالشراء فضولاً ، فان أضاف العقد الى نفسه نفذت الاجارة عليه ، لان العقد قد وجد نفاذاً على العاقد فينفذ عليه ، وإن أضاف العقد الى من استأجر له ينظر فان وقعت الاضافة اليه في الايجاب والقبول جميعاً يتوقف على اجازته وان وقعت الاضافة اليه في أحدهما دون الآخر ، لايتوقف بل ينفذ على العاقد (م ٤٤٧)[1] .

٢ — الايتعلق بالمأجورحق لغير المؤجر فاذا أجر أحد داره لأحد لمدة سنة ، ثم أجرها لآخر لعين المدة كانت الاجارة

---

(١) م ٤٤٧ ـ تنعقد اجارة الفضولى موقوفة على اجازة المتصرف وان كان المتصرف صغيرا او مجنونا وكانت الاجرة اجرة المثل تنعقد اجارة الفضولى موقوفة على اجازة وليه او وصيه لكن يشترط فى صحة الاجازة قيام وبقاء اربعة اشياء العاقدين والمال والمعقود عليه وبدل الاجارة ان كان من العروض واذا عدم أحد هؤلاء فلا تصح الاجازة .

الثانية غير نافذة ، بل موقوفة على اجازة المستأجر الاول المالك للمنفعة بعقد الاجارة .

شروط اللزوم : وأما شروط اللزوم فهو ان يخلو من أحد الخيارات التي سيأتي الكلام عليها .

ملاحظة : من الشروط الصحة عند الفقهاء في اجارة الاشخاص ألا ينتفع الاجير بعمله ، لانه لو انتفع بعمله كان عاملاً لنفسه ، ومن عمل لنفسه لا يستحق الاجر على غيره . فلا يصح اجارة أحد ليطحن له وزنةً من الحنطة برطل من دقيقها أو ليصنع له وزنة تمر دبساً برطل من ذلك الدبس ، أو لينسج له غزلاً بالنصف من النسيج .

ومن الشروط في اجارة المنقول أن يكون مقبوض المؤجر فمن ورث منقولاً أو اشتراه فآجره قبل أن يقبضه فاجارته فاسدة .

انواع الاجارة

تنقسم الاجارة الى منعقدة وغير منعقدة .

فالاجارة المنعقدة هي التي توفرت فيها شروط الانعقاد .

والاجارة غير المنعقدة هي التي نقص فيها شرط من شروط الانعقاد أو كانت معلقةً على شرط وهي الباطلة (م ٤٥٨) [1] .

---

(١) م ٤٥٨ - تبطل الاجارة ان لم يوجد احد شروطها . =

وتنقسم الاجارة المنعقدة الى صحيحة وفاسدة .

فالاجارة الصحيحة هي المنعقدة التي توفرت فيها شروط الصحة. والاجارة الفاسدة هي المنعقدة التي نقص فيها شرط من شروط الصحة (م ٤٦٠) [1]

وتنقسم الصحيحة الى نافذة وموقوفة :

فالاجارة النافذة هي الاجارة الصحيحة التي توفر فيها شرط النفاذ . والاجارة الموقوفة هي الاجارة الصحيحة التى نقص فيها أحد شرطى النفاذ .

وتنقسم الاجارة النافذة الى لازمة وغير لازمة ؛

فالاجارة اللازمة هي الاجارة النافذة الخالية من الخيارات .

والاجارة غير اللازمة هي الاجارة النافذة التي فيها خيار .

وتنقسم الاجارة من حيث العقد الى منجزة ومضافة ؛

فالاجارة المنجزة هي التي لم تعلق على شرط ولم تضف الى

= مثلا ايجار المجنون والصبى غير المميز كاستئجارهما باطل لكن لا تنفسخ الاجارة بجنون المستأجر بعد انعقادها .

(١) م ٤٦٠ – تفسد الاجارة لو وجدت شروط انعقاد الاجارة ولم يوجد أحد شروط الصحة .

زمن مستقبل.

والاجارة المضافة هي التي أضيفت الى زمن مستقبل كأن يقول أجرتك هذه الدار بكذا ديناراً مدة سنة ابتداء من غرة شهر كذا؛ فهذه الاجارة صحيحة لازمة قبل حلول الاجل فليس لاحد العاقدين فسخها المجرد انه ما آن وقتها (م ٤٠٨)[1].

وأما الاجارة المعلقة على شرط فهي باطلة.

ووجه الفرق بين المضافة والمعلقة هو ان الاضافة انما تمنع حكم العقد في الحال، ولا تمنع الانعقاد في الحال، بخلاف التعليق فانه يمنع الانعقاد حالا.

وانما جاز ان تكون الاجارة مضافة ولم يجز في البيع ان يكون مضافاً، لأن المبيع عين قائمة بذاتها، وتمليك الاعيان لا يضاف الى المستقبل لانه يمكن تمليكها في الحال وما يمكن ان يملك في الحال لامعنى لاضافة تمليكه الى المستقبل، بخلاف الاجارة فانها ترد على المنفعة، وهي لا توجد دفعة بل شيئاً فشيئاً، فجاز ان يرد العقد

(١) م ٤٠٨ - الاجارة المضافة ايجار معتبر من وقت معين مستقبل مثلا لو استؤجرت دار بكذا نقودا لكذا مدة اعتبارا من اول الشهر الفلانى الآتى تنعقد حال كونها اجارة مضافة .

عليها مضافاً حكمه الى زمن وجودها في المستقبل (م ٤٥٩)[1]

صفة عقد الاجارة

الاجارة من العقود اللازمة التي ليس لاحد الطرفين أن يستبد فيها بالفسخ بعدما انعقدت مستجمعة شروط الانعقاد والصحة والنفاذ واللزوم . ولكن لو اجر الوصي او المتولي عقار اليتيم او الوقف بالنقص من اجر المثل تكون الاجارة فاسدة ويلزم اجر المثل عن المدة التي استوفى فيها المستأجر المنفعة ، لان الولي او الوصي ليس له الحط من الاجرة ، لان تصرفه منوط بالمصلحة (م ٤٤١)[2] .

وان الاجارة وان كانت من العقود اللازمة الا انها من العقود التي تنفسخ بالاعذار . فاذا طرأ لاحد العاقدين عذر مانع لاجراء موجب العقد كان له ان يفسخ العقد ، لانه لو ألزمناه بالمضي في

---

(١) م ٤٥٩ ـ لا تلزم الاجرة فى الاجارة الباطلة بالاستعمال لكن يلزم اجر المثل ان كان مال الوقف او اليتيم والمجنون فى حكم اليتيم .

(٢) م ٤٤١ ـ الاجارة بعدما انعقدت صحيحة لا يسوغ للآجر فسخها بمجرد ضم الخارج على الاجرة لكن لو آجر الوصى او المتولى عقار اليتيم او الوقف بانقص من أجرة المثل تكون الاجارة فاسدة ويلزم أجرة المثل .

موجب العقد ، نكون قد الزمناه بضرر ؛ مع ان الضرر يزال .

ان العذر قد يكون من جانب المؤجر ، وقد يكون من جانب المستأجر ، وقد يكون من جانب المأجور . أما الذي في جانب المستأجر فنحو ان يفلس فيقوم من السوق ، او ان يريد سفراً او ان ينتقل من الحرفة الى الزراعة ، أو من الزراعة الى التجارة ، فان المفلس لا ينتفع بالحانوت ، فكان في ابقاء العقد من غير استيفاء المنفعة اضرار به ضرراً لم يلزمه بالعقد ، واذا عزم على السفر ففي ترك السفر مع العزم عليه ضرر به . وفي ابقاء العقد مع خروجه الى السفر ضرر به ايضاً لما فيه من لزوم الاجرة من غير استيفاء المنفعة . وهكذا الحال في الانتقال من عمل الى عمل ، لانا ان منعناه عن الانتقال اضررناه ، وان ابقينا العقد بعد الانتقال نكون قد الزمناه الاجرة من غير استيفاء المنفعة وفيه ضرر به . وكذلك من استاجر رجلا لعمل لا يصلح الى الانتفاع به من غير ضرر يدخل في ملكه او بدنه ؛ فان له ان يفسخ الاجارة اذا بدا له الفسخ وذلك كما لو استأجر احد شخصاً ليهدم داره ، او ليقطع شجراً له او ليقلع ضرسه ، او ليحجمه او ليفصد فيه ثم بدا له الا يفعل ، فله ان يفسخ الاجارة ولا يجبر .

أما الذي فى جانب المؤجر ، فنحو ان يلحقه ضرر فادح لايجد قضاءه الامن ثمن المأجور ، كما اذا كان عليه دين عاجل قد ثبت قبل عقد الاجارة بالبينة أو بالاقرار ، أو ثبت بالبينة بعد عقد الاجارة. وانما كان هذا عذراً ، لان فى ابقاء الاجارة مع لحوق الدين الفادح العاجل اضراراً بالمؤجر ، لانه يحبس به ، ولا يجبر المرء فى تحمل ضرر غير مستحق بالعقد . وكذلك لو اشترى شيئاً فأجره ثم اطلع على عيب قديم به ، له ان يفسخ الاجارة ويرده بالعيب على بائعه . فيجعل حق الرد بالعيب عذراً له فى فسخ الاجارة . لانه لايقدر على استيفاء هذا الحق الا بضرر ، وهو التزام المبيع المعيب . وكذلك لو مرض ربان السفينة ، او سائق السيارة ، أو الجمال ، فى اجارة الباخرة ، او السيارة ، او الابل ، فلصاحبها المؤجر ان يفسخ العقد ، لانه اذا مرض لايقوم مقامه غيره الا بضرر .

وأما الذي فى جانب المأجور ، فمنه بلوغ الصبي المستأجر ؛ فاذا آجر الصبي ابوه او وصي ابيه او جده او وصي جده او القاضي او الوصي الذي نصبه القاضي ، فبلغ فى المدة ، فهو عذر ، ان شاء امضى الاجارة وان شاء فسخها . ومنه زيادة اجر المثل فى الوقف اذا كانت الزيادة طبيعية ، اي من غير تعنت وتقصد ، فان

الاجارة تفسخ بسبب هذه الزيادة ، ويجدد العقد في المستقبل على اجرة معلومـــة ، وفيما مضى يجب المسمى بقدره ، ثم انما تفسخ الاجارة هنا ، اذا امكن الفسخ ، فاما اذا لم يمكن فلا تفسخ ، كما لو هو كان في الارض زرع لم يستحصد ، لان في القلع ضرراً بالمستأجر ، فلا تفسخ بل تترك الى ان يستحصد الزرع باجر المثل ، فالى وقت الزيادة يجب المسمى بقدره ، وبعد الزيادة الى ان يستحصد الزرع يجب اجر المثل .

ثم انه إذا حصل شيء من الاعذار المذكورة فالاجارة هل تنفسخ بنفسها أو انها تحتاج الى الفسخ ؟

ينظر الى العذر فان كان يوجب العجز عن المضي في العقد ، لزوال موجب الانتفاع بتاتاً فانها تنفسخ من نفسها ، كما لو استؤجر طباخ للعرس ومات أحد الزوجين ، وكما لو قاول أحد طبيباً على قلع سنه فزال الألم ، وكذلك لو استؤجرت مرضعة فمات الصبي (م ٤٤٣) [1]. وان لم يكن العذر بهذه المثابة فان الاجارة

---

(١) م ٤٤٣ ـ لو حدث عذر مانع لاجراء موجب العقد تنفسخ الاجارة مثلا لو استؤجر طباخ للعرس ومات احد الزوجين تنفسخ الاجارة وكذلك من كان في سنه ألم وقاول الطبيب على اخراجها =

لا تنفسخ إلا بفسخ المتضرر بسبب العذر . وهل يتوقف الفسخ على القضاء به ؟

ينظر فان كان العذر ظاهراً كما لو أفلس التاجر، او ترك التجارة وأراد فسخ الاجارة للدكان الذي كان يشتغل فيه، فان الفسخ لا يتوقف على القضاء، بل يكفي لذلك ان يقوم الفسخ بدون حاجة الى مراجعة القضاء او الى رضاء الطرف الثاني، وان لم يكن ظاهراً فلا يعتبر الفسخ مالم يكن بقضاء، أو برضاء الطرف الثاني، كما لو اراد المؤجر فسخ الاجارة في العقار لبيعه لايفاء الديون التي ليس له وفاء بها من غير العقار المأجور .

وكما لو تفسخ او تنفسخ الاجارة بالاسباب المتقدمة فانها تنفسخ ايضاً في صورة ما لو ملك المستأجر عين المأجور، بارث او هبة مع التسليم، وبالشراء الصحيح أو الفاسد مع القبض، فاذا اشترى المستأجر المأجور في المدة تسقط عنه الاجرة للمدة التي بعد الشراء، واذا ملك المستأجر جزءاً من المأجور تنفسخ

= بخمسين قرشا ثم زال الالم بنفسه تنفسخ الاجارة وكذلك تنفسخ الاجارة بوفاة الصبى او الظئر ولا تنفسخ بوفاة المسترضع .

الاجارة في مقدار ذلك فلا تلزمه أجرته (م ٤٤٢)[١] .

واذا فسخت الاجارة أو انفسخت ، وكان المستأجر قد دفع الاجرة كلها معجلا ، فله ان يحبس المأجور الى أن يسترد من الاجرة مايخص المدة الباقية .

الزيادة على الاجرة والمأجور والحط منهما: بعدماتنعقدالاجارة لازمة تجوز الزيادة في الاجرة ، أو الحط منهاوذلك على صورتين :

الاولى : بتجديد العقد بين الطرفين . فلو تعامل الطرفان بعد العقد على تبديل البدل أو تزييده أو تنزيله واتفقا على ذلك ، ينفسخ العقد الاول ويعتبر العقد الثاني . مثلاً لو أجر أحد داره لآخر بمائة دينار ثم اتفقا بعد العقد على أن تكون الاجرة عشرين طناً من الحنطة ، أو مائة وعشرين ديناراً ، أو تسعين ديناراً ينفسخ العقد الاول ويكون العقد الثاني هو المعتبر (م ٤٣٩)[٢] . وقد سبق نظير هذا في كتاب البيوع ، في المادة (١٧٩) .

---

(١) م ٤٤٢ - لو ملك المستأجر عين المأجور بارث او هبة يزول حكم الاجارة .

(٢) م ٤٣٩ - لو تقاولا بعد العقد على تبديل البدل او تزييده وتنزيله يعتبر العقد الثانى .

الثانية : ان يحصل ذلك مع بقاء العقد الاول ، وذلك كما لو لم يتعامل الطرفان مجدداً ، بل زاد المؤجر مقداراً معلوماً على الاجرة فقبل المستأجر الزيادة في مجلس الزيادة ، أو ان المؤجر حط شيئاً من الاجرة التي هي دين ولم يرد المستأجر ذلك ، لأن الحط ابراء ويصح الابراء عن الدين . وكذلك تجوز الزيادة في المأجور اذا كانت الزيادة معلومة كما لو أجر أحد لآخر فرسا ثم زاده فرساً أخرى وقبل المستأجر ذلك في مجلس الزيادة .

أما الحط من المأجور فالقياس ألا يصح ، كما هو الحال في الحط من المبيع .

احكام الاجرة بانواعها

حكم الاجارة الصحيحة : هو ان يتملك المستأجر المنفعة المعلومة وان يستحق المؤجر الاجرة بعد استيفاء المنفعة حقيقة أو حكماً . والاستيفاء الحقيقي هو أن يستعمل المستأجر المنفعة فعلاً كأن يسكن الدار ويزرع الارض . والاستيفاء الحكمي هو أن يتمكن المستأجر من استعمال المنفعة ولو لم يستعملها فعلاً ، كما لو تسلم المستأجر الدار المأجورة فارغة الا انه لم يسكنها ولم يستعملها بوجه من الوجوه مع تمكنه من ذلك بلا مانع ، وكما لو تسلم

المستأجر الارض المأجورة للزراعة الا انه لم يزرعها مع تمكنه من ذلك ، فان المستأجر في هذين المثالين ونحوهما يعد مستوفياً للمنفعة حكماً . واذا لم يتسلم المستأجر المأجور حتى انقضت مدة الاجارة فان الآجر لايستحق شيئاً من الاجرة لان المستأجر لم يستوفي منفعة ما من المأجور ، واذا وقع التسليم بعد مضي شيء من مدة الاجارة فان الآجر يستحق من الاجرة مايخص المدة الباقية بعد التسليم ولا يستحق شيئاً عن المدة الماضية (م ٤٧٧)[١] .

فلو استأجر أحد داراً لمدة سنة بمائة دينار الا ان المؤجر لم يسلمه الدار الا بعد مضي ستة أشهر فانه لايستحق من الاجرة الا خمسين ديناراً . وتنتهي الاجارة بانتهاء السنة المعقود عليها . وهل للمستأجر أن يمتنع عن تسلم المأجور في هذه الصورة ؟ ليس له ذلك لانه لم يزل قائماً .

حكم الاجارة الفاسدة: الاجارة الفاسدة نافذة أي منعقدة وحكمها :

---

(١) م ٤٧٧ - تسليم المأجور شرط فى لزوم الاجرة يعنى تلزم الاجرة اعتبارا من وقت التسليم فعلى هذا ليس للآجر مطالبة اجرة مدة مضت قبل التسليم وان انقضت مدة الاجارة قبل التسليم لا يستحق الآجر شيئا من الاجرة •

١ ــ وجوب اجر المثل لو انتفع المستأجر بالمأجور فعلا ، اي لو استوفى المستأجر من المأجور منفعة استيفاء حقيقياً فلا يجب عليه اجر ما لو لم ينتفع بالمأجور فعلا ؛ فالانتفاع الحكمي اي مجرد التمكن من الانتفاع لا يستوجب على المستأجر شيئاً هنا ، بخلاف الاجارة الصحيحة على ما مر آنفاً (م ٤٦١)[1].

وقدمر الكلام عن المراد من اجر المثل . وان اجر المثل المترتب على الاجارة الفاسدة يجب الا يتجاوز المقدار المسمى وقت العقد اذا كان الفساد ناشئاً لا عن جهالة بدل الاجرة بل عن سبب آخر من اسباب الفساد ، كأن يكون المأجور شائعاً شيوعاً اصلياً ، او ان يكون عقد الاجارة مقروناً بشرط مفسد للعقد ، وهو الشرط الذي فيه نفع لاحد العاقدين ولم يكن من موجبات العقد ، كما هو الحال في البيع . وقدمر في كتاب البيوع كلام في هذا الموضوع فليراجع . وكأن تعقد اجارة الوقف خلافاً لشرط الواقف او خلافا للمدة المعينة قانوناً لاجارة الوقف ، وكأن تكون المدة لخيار الشرط غير معينة اذا عقدت الاجارة بخيار الشرط .

---

(١) م ٤٦١ ـ الاجارة الفاسدة نافذة لكن الآجر يملك فيها اجر المثل ولا يملك الاجر المسمى .

ونحو هذا من الاسباب التي توجب فساد الاجارة ، من فقدان شرط من شروط الصحة (م ٤٦٠)[١] .

أما اذا كان الفساد ناشئاً عن جهالة الاجرة فان اجر المثل يلزم كله بالغاً مابلغ (م ٤٦٢)[٢] . ووجه الفرق هو أن الاجرة اذا كانت معلومةً في العقد ، فان الآجر يكون قد رضى بمقدارها فلا يوجب الفساد الزام المستأجر بأكثر مما قد رضي به المؤجر . أما إذا كان الفساد بسبب جهالة الاجرة فان المؤجر لم يسبق له رضاء بمقدار معين فيجب اجر المثل كاملاً مهما بلغ مقداره . ومثل الاجرة المجهولة في الحكم مالو عقدت الاجارة فاسدة باجرة هي عين معلومة كفرس ، وكهذه الحنطة . فان هذه العين اذاهلكت قبل أن يسلمها المستأجر الى المؤجر او استهلكها المستأجر قبل ذلك ، فان الواجب اجر المثل بالغاً مابلغ لاقيمة العين

---

(١) م ٤٦٠ ـ تفسد الاجارة لو وجدت شروط انعقاد الاجارة ولم يوجد احد شروط الصحة .

(٢) م ٤٦٢ ـ فساد الاجارة ينشأ بعضه عن كون البدل مجهولا وبعضه عن فقدان شرائط الصحة الآخر ففى الصورة الاولى يلزم اجر المثل بالغا ما بلغ وفى الصورة الثانية يلزم اجر المثل بشرط الا يتجاوز الاجر المسمى .

ويستثنى من هذا الحكم الاول مال الوقف ومال اليتيم ومال المجنون فان اجر المثل المترتب فيهما يلزم كاملاً بالغاً ما بلغ مطلقاً ، أي سواء كان الفساد ناشئاً عن جهالة الاجرة أو عن سبب آخر .

واذا كان اجر المثل اقل من المقدار المذكور في العقد الفاسد فان هذا الأقل هو الواجب على المستأجر لا المقدار المذكور ، لان رضاءه بالمقدار الاكثر الفاسد عقده لاينفي رضاءه بالاقل المتحقق في الواقع ونفس الامر . واذا كانت الاجرة بعضها مسمى معلوم المقدار وبعضها مجهولاً ، فان كان اجر المثل اكثر من المسمى . فاجر المثل هو اللازم بالغاً مابلغ نظراً الى ان جهالة البعض تستلزم جهالة الكل ، وان كان اقل من المقدار المسمى ، فالمقدار المسمى وحده هو اللازم نظراً الى التسمية . مثلاً لو أجر شخص داره سنة لاحد باجرة هي خمسون ديناراً والمصاريف اللازمة لتعمير الدار ، فالاجرة هنا بعضها مسمى وبعضها مجهول المقدار ، فالاجارة فاسدة ، غير ان اجر المثل لو كان اقل من خمسين ديناراً فان المستأجر يلزم بخمسين ديناراً نظراً لكونها أجرة معلومة وقت العقد

٢— انها قابلة للفسخ ولو بلا عذر ، حتى انه لو حصل نزاع بين العاقدين بخصوص هذا العقد أو ما تفرع عنه والعقد قائم ، فان

القاضي يحكم بفسخه ولو أصر العاقدان على الاستمرار .

٣- ان المنافع لا تملك بالقبض في الاجارة الفاسدة فليس للمستأجر فاسداً أن يؤجر المأجور بعد قبضه اياه فاذا فعل ذلك كان للمؤجر الاول فسخ هذه الاجارة على الرأي الراجح عند الفقهاء . وهذا بخلاف البيع الفاسد فان المبيع يملك بالقبض، فاذا باعه المشتري فليس للبائع الاول فسخ هذا البيع بل له تضمين المشتري الاول القيمة على ماسبق في كتاب البيوع . ووجه الفرق هو ان القبض حقيقة في المنفعة غير متصور الا انا اقمنا قبض العين مقام قبض المنفعة في العقد الصحيح ضرورة اتمام العقد وترتيب احكامه . ولكن المجلة قد اخذت بالرأي المرجوح في اجارة المأجور فاسداً ، فجوزت للمستأجر اجارة فاسدة أن يؤجر المأجور باجارة صحيحة . (م ٥٨٨)[1]

حكم الاجارة الباطلة : لايترتب عليها حكم لأن الباطل معدوم حكماً . فلا يترتب على المستأجر شيء ولو استعمل المأجور إلا اذا كان المأجور مال وقف أو مال يتيم أو مال مجنون ، فان المستأجر اذا استعمله ، أي انتفع به فانه يجب عليه اجر المثل بالغاً

---

(١) م ٥٨٨ - ان آجر المستأجر باجارة فاسدة المأجور لآخر باجارة صحيحة يجوز .

ما بلغ (م ٤٥٩)[1]

لأن منافع الوقف ومال اليتيم مضمونة على من استعملها بدون عقد مطلقاً أي ولو بتأويل ملك أو عقد، والمجنون ملحق باليتيم هنا حفظاً لحقوقه، حتى ان شخصاً لو اشترى داراً وسكنها مـــدة ثم تبين انها وقف أو مال اليتيم فانه يلزمه اجر المثل بالاستعمال. وهل المعد للاستغلال كذلك؟ الأصوب اعتباره كذلك لأن العقد اذا كان باطلاً بحكم المعدوم كان المعد للاستغلال قد استعمل بلا عقد، ومن المقرر ان المعد للاستغلال منافعه مضمونة اذا استعمل بلا تأويل عقد أو ملك.

حكم الاجارة الموقوفة: هو انها يجوز لـكل من المؤجر والمستأجر فسخها مطلقاً قبل لحوق الاجازة ممن له حق الاجازة كما ان لمن له حق الاجازة الا يجيز فتنفسخ.

حكم الاجارة اللازمة: انه ليس لأحد الطرفين أن يطلب الفسخ بلا عذر من الاعذار المسوغة للفسخ.

---

(١) م ٤٥٩ – لا تلزم الاجرة فى الاجارة الباطلة بالاستعمال لكن يلزم اجرة المثل ان كان مال وقف او اليتيم والمجنون فى حكم اليتيـم •

الاحكام المتعلقة ببدل الاجارة

نبحث في هذا الفصل في ثلاثة مواضيع :

١– فى أوصاف بدل الاجارة .

٢– فى من يستحق الاجرة ، وعلى من تجب ، وسبب لزومها ، و كيفية استحقاق الآجر لها .

٣– في أن الاجير هل له حبس المستأجر فيه لأجل استيفاء الاجرة .

اوصاف بدل الاجارة : كل ماصلح ثمناً أي بدلاً في البيع يصلح أن يكون أجرة ، لأن الأجرة ثمن المنفعة والمنفعة تابعة للعين فما يصلح أن يكون بدلا عن الاصل يصلح أن يكون بدلا عن التبع .

وقد تكون الأجرة مما لايصلح أن يكون ثمناً في البيع ، كما لو كانت الأجرة منفعة . فانه يجوز أن يستأجر أحد ارضاً فى مقابلة ركوب سيارة أو سكنى دار ، ويجوز أن يؤجر أحد داره لآخر في مقابلة خدمة المستأجر له مدة معلومة ، فالمنفعة تصلح أجرة ولاتصلح ثمناً فى البيع ، لأن البيع مبادلة مال بمال والمنفعة ليست بمال . والأجارة تمليك المنفعة بعوض ، والمنفعة تصلح أن تكون عوضاً . فهذا هو وجه الفرق . لكن يشترط في جواز

المنفعة أجرة ألا تكون من جنس منفعة المأجور ، فيجوز أن تؤجر الأرض في مقابلة سكنى دار لأن المنفعتين مختلفتان ، ولا يجوز أن تؤجر دار فى مقابلة سكنى دار . وعلل الفقهاء هذا الحكم بان جواز الاجارة جاء على خلاف القياس للحاجة ، فاذا كانت المنفعتان من جنس واحد لاتتحق الحاجة ، لاستغناء كل من الطرفين حينئذ بمنفعة ملكه ، بخلاف ما اذا كانت المنفعتان مختلفتين فان الحاجة متحققة حينئذ (م ٤٦٣)[١]

وقد سبق فى شروط صحة الاجارة أن تكون الاجرة معلومة . وهذه المعلومية تتحق بالصور التالية :

١ — اذا كانت الاجرة من النقود ، فانها تكون معلومة بالاشارة اليها ، كما تكون معلومة ببيان مقدارها ووصفها كأن يقال بالف ريال امريكي ، وكما تكون معلومة بعدم تداول غيرها فى البلدة (م ٤٦٤)[٢] . كما لو استأجر أحد داراً بمائة دينار فانه ينصرف الى

---

(١) م ٤٦٣ — ما صلح ان يكون بدلا فى البيع يصلح ان يكون بدلا فى الاجارة ويجوز ان يكون بدلا فى الاجارة الشىء الذى لم يصلح ان يكون ثمنا مثلا يجوز ان يستأجر بستان فى مقابل ركوب دابة او سكنى دار •

(٢) م ٤٦٤ — بدل الاجارة يكون معلوما بتعيين مقداره ان كان نقدا كثمن المبيع •

الدينار العراقي لانه هو المتداول . اما لو كان في البلد انواع من الدنانير متداولة فان اختلفت مالية واتحدت رواجا كان العقد فاسداً للجهالة والمنازعة . وان اختلفت مالية ورواجا كان العقد صحيحاً ويلزم الاروج . وان اتحدت مالية ورواجا تخير المستأجر في الدفع من أي نوع شاء . وان اتحدت مالية واختلفت رواجا لزم الاروج . والعبرة في كل ذلك للبلد الذي وقع فيه العقد .

٢ ــ اذا كانت الاجرة من العروض أو المكيلات أو الموزونات أو العدديات المتقاربة ، فانها تكون معلومة بالاشارة اليها اذا كانت موجودة في مجلس العقد . واذا كانت غير موجودة في المجلس فانها تكون معلومة ببيان مقدارها وجنسها ونوعها وصفتها من كونها من الجيد أو الدون أو الوسط ، كأن يقال بخمسين وزنة من الحنطة العجيبة من النوع الجيد .

ثم الى الاجرة اين يلزم تسليمها ؟

ينظر فان كانت الاجرة مما لا يحتاج تسليمه الى حمل ومئونة فللمؤجر ان يأخذها فى أي محل شاء ، كما ان للمستأجر ان يسلمها في أي محل شاء . وان كانت مما يحتاج تسليمه الى حمل ومئونة فان كان قد شرط تسليمها في محل معين لزم التسليم هناك ، وان لم يكن

قد شرط للتسليم محل معين ، فان كان المأجور عقاراً لزم تسليم الاجرة في محل العقار ، وان كان المأجور عملا لزم تسليم الاجرة في المحل الذي اوفى الاجير فيه العمل ، وان كان المأجور حمولة أي عمل نقل فان الاجرة يلزم تسليمها في المكان الذي يتم اليه النقل (م ٤٦٥)[1]

على من تجب الاجرة ، ومن يستحقها ، وسبب لزومها ، وكيفية استحقاق الآجر لها :

هنا قاعدتان :

١ – تجب الاجرة على المستأجر لأن حقوق العقد تعود الى العاقد ويتفرع على هذه القاعدة :

(أ) اذا أعطى خادم أحد ثياب سيده الى خياط ليخيطها فان الاجرة اذا وجبت فانها تجب على الخادم ، فالمطالبة بها تتوجه اليه لا الى السيد .

---

(١) م ٤٦٥ – يلزم بيان مقدار بدل الاجارة ووصفه ان كان من العروض او المكيلات او الموزونات او العدديات المتقاربة . ويلزم تسليم ما يحتاج الى الحمل والمؤنة في المحل الذى شرط تسليمه فيه وان لم يبين مكان التسليم فالمأجور ان كان عقارا يسلم في المحل الذى هو فيه وان كان عملا ففى محل عمل الاجير وان كان حمولة ففى مكان لزوم الاجرة واما في الاشياء التى ليست محتاجة الى الحمل والمؤنة ففى المحل الذى يختار للتسليم .

(ب) من استأجر مالا ثم أقر بانه انما استأجره لغيره وصدقه المقر له : فان ، الاجرة تجب على المقر فهو المطالب بها لا المقر له .

وعلى هذين المثالين فقس . . .

٢ — الاجرة يملكها المؤجر اذا لم يكن قد اجرى العقد بطريق النيابة عن غيره ،فان كان قد اجرى العقد بطريق النيابة عن غيره فانها تكون ملك المنوب عنه،ولكن حق المطالبة بها للمؤجر لا للمنوب عنه .

والعلة في كون المؤجر يملكها في الصورة الاولى هى ان الاجرة بدل المنفعة والمنفعة غير متقومة في حد ذاتها ، وانما المؤجر جعلها بالعقد ذات قيمة ، فهو المقوّم لها فيستحقها هو بقطع النظر عن مالك المأجور . وهذا بخلاف ثمن المبيع ، فان مالك المبيع هو الذى يملك الثمن ، لان المبيع متقوم بحد ذاته وليس للعاقد تأثير في تقومه ، وانما تأثيره في تحديد القيمة فقط . والعلة في الصورة الثانية هى ان العاقد انما اجرى العقد نيابة عن غيره فالعاقد فى الحقيقة هو ذلك الغير ، وما هو الا معبر عنه فتكون الاجرة ملك ذلك الغير ، ولكن بما ان العاقد هو الذي باشر العقد وان حقوق العقد تعود الى العاقد ، فالمطالبة بالاجرة تكون من حقوقه .

ويتفرع على هذه القاعدة الثانية :

(أ) اجر احد داراً لاحد ثم ظهر للمأجور مستحق فان الاجرة تكون للمؤجر لا للمستحق ، قضاءً .

(ب) اذا غصب احد مالا معداً للاستغلال أو وقفاً أو مال يتيم ، فان الاجرة تعطى للغاصب . ولكن بما ان منافع المعد للاستغلال والوقف ، ومال اليتيم ، مضمونة ، فان للمغصوب منه ان يضمن الغاصب اجر المثل .

(ج) اذا اجر فضولي ملك احد وانقضت مدة الاجارة من غير ان يجيز المالك العقد فان الاجرة تكون للفضولي .

(د) اذا اجر المتولي مال الوقف أو الوصي مال القاصر ثم انعزل أو مات فان الاجرة لا تكون للمتولي أو الوصي المعزول ولا لوارثهما في صورة موتهما لأنهما اجريا العقد نيابة عن غيرهما ، كما ان المطالبة بالأجرة هي من حق المتولي الجديد أو الوصي الجديد ، لأن هذا الجديد قائم مقام الأول ولم تبق للاول صفة ما .

(هـ) اذا وكل احد شخصاً بايجار داره فان المطالبة بالاجرة من حق الوكيل لا الموكل ، لأن حقوق العقد تعود الى العاقد . فاذا امتنع هذا الوكيل عن المطالبة بها أجبره القاضي على توكيل

موكله بخصوص هذه المطالبة ليتوصل الى حقه .

هذا كله هو مسلك الحنفية . وذهب الشافعية وجمهرة من الفقهاء الآخرين الى ان الاجرة يملكها المالك للمأجور ، لان المنفعة عندهم متقومة بذاتها كسائر الاموال المتقومة ، والى ان حقوق العقد تعود الى المالك فله حق المطالبة بالاجرة .

واما سبب لزوم الاجرة فهو استيفاء المنفعة المعقود عليها فلا تلزم اجرة على المستأجر بمجرد العقد ، ولا يملكها المؤجر بمجرد العقد . فاذا تم العقد وجب على المؤجر ان يسلم المأجور الى المستأجر وليس له ان يمتنع عن ذلك بحجة انه لم يقبض الاجرة ، اللهم الا اذا شرط تعجيل الاجرة في العقد فتلزم بمجرد العقد عملا بالشرط ، سواء كانت الاجارة منجزة أو مضافة ، فللمؤجر حينئذ ان يمتنع من تسليم المأجور الى المستأجر ما لم يقبض الاجرة نقداً . فاذا كان عقد الاجارة وارداً على الاعيان فللمؤجر ان يمتنع عن تسليم العين ما لم يقبض الاجرة ، واذا كان وارداً على العمل فللأجير ان يمتنع عن العمل ما لم يقبض الاجرة . والا اذا عجلها المستأجر بان دفعها بعد العقد فتصبح حينئذ مملوكة للمؤجر فليس للمستأجر استردادها منه ، لان التعجيل أسقط حق التأجيل والساقط لا يعود (م ٤٦٦ ،

٤٦٧ ، ٤٦٨)[1].

وهـــذا بخلاف البيع فان الثمن يجب معجلا إلا اذا شرط التأجيل . ووجه الفرق بين الاجارة والبيع في هذا الحـــكم هو ان العقد في الاجارة قد وقع على المنفعة وهي تحدث شيئاً فشيئاً ، وشأن البدل ان يكون مقابل للمبدل ، وبما ان المنفعة لايمكن استيفاؤها حالا لايلزم بدلها حالا تصحيحاً للمساواة بين العاقدين . إلا اذا شرط التعجيل ــ ولو حكماً بان عجل المستأجر الاجرة من تلقاء نفسه ــ لأنه صار حينئذ ملزماً نفسه بالتعجيل فهو الذي

---

(١) م ٤٦٦ ـ لا تلزم الاجرة بالعقد المطلق يعنى لا يلزم تسليم بدل الاجارة بمجرد انعقادها حالا .

م ٤٦٧ ـ تلزم الاجرة بالتعجيل يعنى لو سلم المستأجر الاجرة نقدا ملكها الآجر وليس للمستأجر استردادها .

م ٤٦٨ ـ تلزم الاجرة بشرط التعجيل يعنى لو شرط كون الاجرة معجلة يلزم المستأجر تسليمها فى اول الامر ان كان عقد الاجارة واردا على منافع الاعيان او على العمل ، ففى الصورة الاولى للآجر ان يمتنع عن تسليم المأجور وفى الصورة الثانية للاجير ان يمتنع عن العمل الى ان يستوفيا الاجرة وعلى كلتا الصورتين لهما مطالبة الاجرة نقدا فان امتنع المستأجر عن الايفاء فلهما فسخ الاجارة .

ابطل مساواته للطرف الثاني . وهذا هو مسلك الحنفية وعليه المجلة. وذهب الشافعي وجمهرة من الفقهاء الى ان الاجرة تلزم بمجرد العقد ويملكها المؤجر بمجرد العقد . لأن المنفعة المعدومة عند هؤلاء بحكم الموجود .

ويتضح مما سبق أن الأجرة انما تلزم بأحد أربعة أسباب :

١ — استيفاء المنفعة حقيقة (م ٤٦٩)[1]

٢ — باستيفائها حكماً ، أي بالاقتدار على استيفائها ولو لم يستوفها المستأجر فعلاً (م ٢٧٠)[2] . وهذا في الاجارة الصحيحة. أما في الاجارة الفاسدة فلا تلزم الأجرة إلا باستيفاء المنفعة حقيقة (م ٤٧١)[3]

---

(١) ٤٦٩ ـ تلزم الاجرة باستيفاء المنفعة مثلا لو استأجر احد دابة على ان يركبها الى محل ثم ركبها ووصل الى ذلك المحل يستحق آجرها الاجرة .

(٢) ٤٧٠ ـ تلزم الاجرة ايضا فى الاجارة الصحيحة بالاقتدار على استيفاء المنفعة مثلا لو استأجر احد دارا باجارة صحيحة فبعد قبضها يلزمه اعطاء الاجرة وان لم يسكنها .

(٣) ٤٧١ ـ لا يقتدر على استيفاء المنفعة فى الاجارة الفاسدة ولا تلزم الاجرة ان لم يحصل الانتفاع حقيقة .

وإذا لم يتمكن من استيفاء المنفعة في الاجارة الصحيحة لايلزم المستاجر شيء . واذا تمكن من استيفاء بعضها دون بعض لزمه أجرة ما استوفاه ، فلو غصبت الدار المأجورة وبقيت مشغولة بالغصب ثم عادت الى المستأجر تسقط عنه أجرة مدة الغصب . ثم أن المراد من المنفعة هنا هي المنفعة المقصوده بالعقد ، فلو استأجر أحد سيارة على أن يستعملها غداً فلم يحضرها صاحبها غداً بل بعد غد لايلزم المستاجر شيء . لانه لم يتمكن من استيفاء المنفعة المعقود عليها .

ثم ان كل ما اشترطه العاقدان من تعجيل الاجرة أو تأجيلها . فانه يجب مراعاته عملاً بالشرط (م ٤٧٣)[1]

فاذا عقدت الاجارة على شرط تأجيل الاجرة لزم الآجر ان يسلم العين المأجورة أولاً الى المستأجر ، ولا يلزم على المستاجر اداء الاجرة إلا بعد انقضاء مدة الاجل (م ٤٧٤)[2] .

---

(١) ٤٧٣ ـ يعتبر ويراعى كل ما اشترطه العاقدان فى تعجيل الاجرة وتأجيلها .

(٢) م ٤٧٤ ـ اذا شرط تأجيل البدل يلزم على الآجر اولا تسليم المأجور وعلى الاجير ايفاء العمل والاجرة لا تلزم الا بعد انقضاء المدة التى شرطت .

ولو كان قد استوفى المنفعة بكاملها. فلو استأجر أحد من آخر أرضاً للزراعة لمدة سنتين على أن يؤدي الاجرة المتفق عليها بعد ثلاث سنين كان على المؤجر أن يسلم الأرض الى المستأجر ولا يلزم المستأجر اداء الاجرة الا بعد انقضاء المدة التي شرطت . وكذلك لو المستأجر أحد أجيراً خاصاً أو عاماً على أن يؤدي المستأجر الاجرة بعد مرور مدة معينة كان على هذا الاجير أن يوفي العمل ولا يستحق الاجرة الا بعد انقضاء المدة المشروطة . وكذلك لو عقدت الاجارة مشاهرة أو مسانهة أو مياومة فان الاجرة لا تلزم الا بعد انقضاء الشهر أو السنة أو اليوم (م٤٧٦)(١) .

ولو حدث ما يفسخ العقد قبل انقضاء الوقت يلزم اجرة المدة الماضية فقط فيطالب بها المستأجر، واذا لم يشترط تعجيل الاجرة ولا تأجيلها يلزم على الآجر ان يسلم المأجور أولاً أيضاً ويلزم المستأجر أداء الاجرة بعد استيفاء المنفعة المعقود عليها ، ويلزم الاجير أن يوفي العمل أولاً أيضاً ثم يلزم المستأجر أداء الاجرة

---

(١) م ٤٧٦ ـ ان كانت الاجرة موقتة بوقت معين كالشهرية او السنوية مثلا يلزم ايفاؤها عند انقضاء ذلك الوقت .

(م ٤٧٥)[1] عملاً باحكام الاجارة التي سبق البحث فيها .

غير أن الاجير اذا كان لعمله أثر في المستأجر فيه فانه لا يستحق الاجرة بمجرد ايفاء العمل بل بعد ايفـــاء العمل وتسليم عمله فى المستأجر فيه الى المستأجر ، فلو هلك المستأجر فيه قبل تسليمه الى المستأجر سقطت الاجرة ، ويتفرع على هذا ان الخياط أو البناء اذا عمل في محل المستأجر وهلك المستأجر فيه بان احترقت الثياب أو انهدم البناء فان الاجير يستحق اجر عمله ، لانه يعتبر انه قد سلم المستأجر فيه حكماً ، ولكن لو كان الخياط يعمل في دكانه فهلك المستأجر فيه قبل تسليمه ، فانه لا يستحق اجره ، واذا سلم بعض عمله دون بعض استحق الاجرة عن البعض الذي سلمه . فلو استأجر أحد خياطاً ليخيط فراشاً له ، فخاط الخياط قسماً من الفراش في دار المستأجر ، ثم احترق الفراش كله ، فان الاجير يستحق الاجرة عن عمله في ذلك القسم ، لانه يعتبر انه قد سلم هذا العمل الى المستأجر حكماً ، لانه أجرى عمله في دار المستأجر . واذا لم يكن للأجير

---

(١) م ٤٧٥ - يلزم الآجر اولا تسليم المأجور وعلى الاجير ايفاء العمل فى الاجارة المطلقة التى عقدت بدون شرط التعجيل والتأجيل على كل حال يعنى ان كان عقد الاجارة على منافع الاعيان او على العمل .

أثر لعمله في المستأجر فيه فانه يستحق الاجرة بمجرد ايفاء العمل فلو نقل الربان اموالاً من البصرة الى بغداد فانه يستحق الاجرة بمجرد وصوله الى بغداد فلو احترقت السفينة وهلك المال لا تسقط الاجرة . ووجه الفرق بين الاجيرين هو ان الاجير الذي لعمله أثر انما يقصد بالعقد معه هو الانتفاع من أثره ، ولا يتمكن المستأجر من هذا الانتفاع الا بعد تسلمه المستأجر فيه . بخلاف الاجير الذي ليس لعمله أثر فان المقصود بالعقد هو مجرد العمل فاذا قام به استحق الاجرة .

سقوط الاجرة : علم مما سبق ان الاجرة لا تلزم الا بالانتفاع حقيقة او حكماً في الاجارة الصحيحة ، وبالانتفاع حقيقة في الاجارة الفاسدة . فاذا فات الانتفاع بالمأجور بالكلية طول مدة في الاجارة سقطت الاجرة كلها ، كما لو استأجر أحد أرضاً للزراعة فغمرت المياه تلك الأرض بحيث لم يتمكن المستأجر من الاستفادة من زراعتها فانه تسقط عنه الاجرة ، وكذلك لو انهدمت الدار المأجورة من قبل ان يتمكن المستأجر من سكناها ولم يعمرها المؤجر طول المدة . اما لو فات الانتفاع في بعض المدة دون بعض فانه يسقط من الاجرة ما يخص مدة الفوات ، فلو سكن المستأجر الدار ثلث المدة مثلاً

ثم انهدمت وبقيت متهدمة الى آخر المدة ، لزمه ثلث الاجرة ، وكذلك لو احتاج الحمام الى التعمير وتعطل في اثناء تعميره يسقط من الاجرة ما يخص مدة التعمير .

لكن لوفات الانتفاع المعقود عليه بالكلية غير ان المستأجر قد انتفع بالمأجور بوجه آخر كما لو انهدمت الدار المأجورة فاستعملها المستأجر اصطبلاً ، فان الاجرة لا تسقط بل يلزم المستأجر منها ما يصيب حصة ذلك الانتفاع من بدل الاجارة ويسقط الباقي (م ٤٧٨)[1] . وذلك بتصوير النسبة بين اجرة المثل للدار باعتبارها داراً منهدمه ، وبين اجرة مثلها بعد انهدامها باعتبارهـا اصطبلا ومقدار التفاوت بين الاجرتين يسقط من الاجر المسمى . فلو كان الاجر المسمى للدار في مثالنا مائة دينار وكان آجر مثلها ثمانين ديناراً

---

(١) م ٤٨٧ ـ لو فات الانتفاع بالمأجور بالكلية سقطت الاجرة مثلا لو احتاج الحمام الى التعمير وتعطل فى اثناء تعميره تسقط حصة تلك المدة من الاجرة وكذلك لو انقطع ماء الرحى وتعطلت تسقط الاجرة اعتبارا من وقت انقطاع الماء ولكن لو انتفع المستأجر بغير صورة الطحن من بيت الرحى يلزمه اعطاء ما أصاب حصة ذلك الانتفاع من بدل الاجارة .

وكان آجر مثلها وهي اصطبل بعد الانهدام عشرين ديناراً فيما ان التعاوت بين الاجرتين ثلاثة امثال الثانية فانه يسقط من الاجر المسمى ثلاثة ارباعه فقط .

وهل تنفسخ الاجارة بفوات المنفعة بالكلية ؟ لاتنفسخ بل ان المستأجر مخير بين الفسخ وعدمه ، حتى ان المنفعة لو عادت قبل ان يفسخ تبقى الاجارة على حالها ، ولا يصح له بعد ذلك طلب الفسخ ، غير انه لاتلزمه أجرة عن مدة الفوات على ما بحثناه آنفاً .

وكذلك لو اختلت منفعة المأجور كان للمستأجر ان يفسخ العقد بخيار العيب كما لو انهدمت غرفة من الدار المأجورة ولكن لو اختار الاستمرار على العقد ولم يفسخ لايسقط شيء من الاجرة ، لقيام العضو ، فان ما بقي من المنافع التي رضي بها المستأجر حيث لم يختر الفسخ ، يصلح عوضاً عن الاجرة .

والمراد من اختلال المنفعة حدوث عيب في المأجور نفسه يخل بالانتفاع منه . وغير هذا لا يعد اختلالاً بالمنفعة . فلو استأجر احد دكاناً وتسلمه من المستأجر ثم عرض للبيع والشراء كساد لايسقط شيء من الاجرة ، وليس للمستأجر طلب الفسخ ، لأن

المأجور لم يحدث فيه عيب (م ٤٧٩) [1] .

وجوب آجر المثل فى الاجارة

تلزم اجرة المثل في موضعين :

١ ــ في الاجارة الفاسدة اذا استوفى المستأجر المنفعة فعلاً ، على ما سبق بحثها

٢ ــ اذا انقضت مدة الاجارة وكان المستأجر مضطراً الى الاستمرار على الانتفاع بالمأجور او الاجير مضطر الى الاستمرار على العمل ، فانه يلزم المستأجر المسمى عن المدة المعقود عليها . واجر المثل عن المدة المستمرة الى زوال الضرورة (م ٤٨٠) [2] .

---

(١) م ٤٧٩ـ من استأجر حانوتا وقبضه ثم عرض للبيع والشراء كساد ليس له ان يمتنع عن اعطاء كراء تلك المدة بقوله ان الصنعة ما راجت والدكان بقى مسدودا .

(٢) م ٤٨٠ ـ لو استأجر زورقا على مدة وانقضت فى اثناء الطريق تمتد الاجارة الى الوصول الى الساحل ويعطى المستأجر اجر مثل المدة الفاضلة .

ويتفرع على هذا :

(أ) ـــ من استأجر زورقاً على مدةٍ وانقضت في أثناء الطريق فان الاجارة تمتد الى الوصول الى الساحل ويعطي المستأجر اجر المثل عن المدة الفاضلة .

(ب) — من استأجر ارضاً للزراعة فزرعها وانقضت المدة قبل إدراك الزرع فللمستأجر ان يبقي الزرع في الارض الى ادراكه ، وعليه اجرة المثل للمدة الزائدة . ولكن قال الفقهاء ان هذا يتوقف على التراضي او حكم القاضي . غير ان المجلة اطلقت الحكم في ذلك كما هو صريح المادة (٥٢٦) [1] وهو الاوفق لأن الاضطرار لا يبطل حق الغير .

(ج) ـــ لو استأجر احد شخصاً لمدة اسبوع بكذا ليوصل رسالةً الى شخصٍ في بلدٍ آخر وقبل ان يصل الاجير الى الثاني انقضى الاسبوع فاستمر على السير ثلاثة ايام أخرى فان المستأجر يلزم عليه الاجر المسمى واجر المثل للايام الثلاثة . وكذلك لو استأجر دابة لثلاثة ايام ليصل عليها الى محل فانقضت المـــدة

---

(١) م ٥٢٦ ـ لو انقضت مدة الاجارة قبل ادراك الزرع فللمستأجر ان يبقى الزرع فى الارض الى ادراكه ويعطى اجرة المثل .

قبل وصوله .

(د) من أجرت نفسها ظئراً لمدة فانقضت المـــدة ، غير ان الطفل لم يأخذ ثدي غيرها ، فان عليها ان تستمر على ارضاعه ، وعلى المستأجر الاجر المسمى للمدة المعقود عليها ،واجر المثل للمدة الفاضلة . وليس للظئر هنا ان تفسخ الاجارة الا لعذر مرضها . والعلة فى لزوم اجر المثل في هذه الصور كلهاهي ان الاضطرار لا يبطل حق الغير .

(ﻫ) — من استعمل مال غيره دون عقد وبلا اذنه يلزمه اجر المثل ان كان معداً للاستغلال ، فلو لم يكن معداً للاستغلال لا يلزم المستعمل شيء ، فمن استأجر داراً غير معدة للاستغلال لمدة سنة فسكنها سنتين تلزمه اجرة السنة الاولى فقط لانها المعقود عليها ولا تلزمه اجرة السنة الثانية لانه يعد فيها غاصباً ، ومنافع المغصوب لا تضمن الا اذا كان وقفاً او مال يتيم اومعداً للاستغلال. لكن لو استعمل احد مال غيره بدون عقدو بلا اذنه فطالبه صاحب المال بالاجرة فبقي مستمراً على استعماله ، فانه تلزمه الاجرة التي طالبه بها لانه يعتبر راضياً بتلك الاجرة (م ٤٧٢)[1] .

---

(١) م ٤٧٢ — من استعمل مال غيره من دون عقد فان كان=

أما لو استعمل احد مال غيره باذنه بلا اجرة فانه لايلزمه شيء وليس لصاحب المال مطالبة المأذون بعد ذلك بشيء ، لان المال يعد عارية بيده . فلو أعطى احد داره لآخر على أن يرمها ويسكنها بلا اجرة ، فرمها وسكنها ، لاتلزمه اجرة عن المدة التي سكنها كما انه ليس له الرجوع على صاحب الدار بما انفق على ترميمها لان النفقة على العارية تلزم المستعير لا المعير .

حبس المستأجر فيه لاستيفاء الثمن : الاجير اما ان يكون لعمله اثر في المستأجر فيه ، كالخياط ، والنجار ، والصباغ ، أو لا يكون لعمله اثر فيه ، كالحمال ، والمكاري ، والملاح ؛ فان كان لعمله اثر في المستأجر فيه ، كان له حبس المستأجر فيه الى ان يستوفي الاجرة ، لان المعقود عليه وصف قائم في المستأجر فيه والاجرة عوض عنه ، فلصاحب هذا الوصف ألا يسلمه الا بعد استيفاء عوضه ، ولا يتأتى عدم التسليم بحبس المستأجر فيه . وهذا نظير الثمن بالنسبة للمبيع فان للبائع حبس المبيع الى ان يستوفي الثمن اذا لم يكن الثمن

= معدا للاستغلال تلزمه اجرة المثل والا فلا ولكن لو استعمله بعد مطالبة صاحب المال الاجرة وان لم يكن معدا للاستغلال يلزمه اعطاء الأجرة لانه باستعماله هذا المال يكون راضيا باعطاء الاجرة .

مؤجلا ، ولكن هذا الحق يثبت للأجير اذا لم تكن الاجرة مؤجلة، فان كانت مؤجلة فليس له ذلك ، لأن التأجيل يسقط حق الحبس ، كما هو الحال في البيع . واذا ثبت للأجير حق الحبس فهلك المستأجر فيه في يده لايضمن شيئاً ، لأن المستأجر فيه امانة بيده ؛ ولأن الجواز الشرعي ينافي الضمان ، غير انه في هذه الحالة لايستحق الاجرة ، إذ قد سبق أن مثل هذا الأجير لايستحق الاجرة الا بعد ايفاء العمل وتسليم المستأجر فيه ، وبالهلاك قد انتفى التسليم .

ويلاحظ أن الأجير لوسلم المستأجر فيه الى المستأجر حقيقة أو حكماً قبل استيفاء الاجرة سقط حق حبسه؛ فليس له بعد ذلك أخذه وحبسه، لأن الساقط لايعود ، كما هو الحال فيما لو سلم البائع المبيع قبل قبض الثمن ؛ فلو فعل الأجير ذلك كان غاصباً ؛ فاذا هلك المستأجر فيه في يده كان عليه الضمان ولكنه يستحق الاجرة لتحقق ايفاء العمل والتسليم . والتسليم حقيقة ظاهر . واما التسليم حكما فهو يستعمل الأجير في دار المستأجر ، فانه يعتبر انه قد سلم المستأجر فيه الى المستأجر حكما ، فليس له حق حبسه .

والمراد من الاثر هو ان يرى في محل العمل شيء فالخياط

يرى من عمله شيء فى المستأجر فيه وكذلك الصباغ والحذاء ، وقاطع الاخشاب وغيرهم . (م ٤٨٢)[١]

واذا لم يكن للأجير أثر فى المستأجر فيه فليس له حق حبس المستأجر فيه ، لأن المعقود عليه هنا نفس العمل ونفس العمل عرض لا يبقى وليس له أثر يقوم مقامه في المستأجر فيه فليس للأجرة عوض قائم فى المحل حتى يكون لصاحب العوض حق الحبس . فاذا حبس الاجير في هذه الصورة المستأجر فيه كان غاصباً عليه الضمان بهلاكه ، الا ان المستأجر مخير بين ان يضمنه مجرداً عن العمل ، فلا يستحق الاجير اجرة ، وبين ان يضمنه المال بعد وقوع العمل عليه فيستحق الأجير الأجرة . (م ٤٨٣)[٢]

---

(١) ٤٨٢ – يصح للاجير الذى لعمله أثر كالخياط والصباغ والقصار ان يحبس المستأجر لاستيفاء الاجرة ان لم يشترط نسيئتها وبهذا الوجه لو حبس ذلك المال وتلف بيده لا يضمن وبعد تلفه ليس له ان يستوفى الاجرة .

(٢) م ٤٨٣ – ليس للاجير الذى ليس لعمله أثر كالحمال والملاح ان يحبس المستأجر فيه وبهذا الحال لو حبس الاجير المال وتلف فى يده يضمن وصاحب المال فى هذه مخير ان شاء ضمنه اياه محمولا واعطى اجرته وان شاء ضمنه غير محمول ولم يعط اجرته .

الاحكام المتعلقة بمدة الاجارة

المأجور أما يكون ملكا واما ان يكون وقفاً . فاذا كان ملكا فلمالكه ان يؤجر لغيره مدة معلومة قصيرة كانت أو طويلة (٤٨٤) [1] لأن للانسان ان يتصرف في ملكه كيفما شاء وليس لأحد أن يمنعه عن ذلك إلا إذا كان في تصرفه ضرر فاحش بالغير على ما سيجيء في المادة (١١٩٢) [2] . فللمالك ان يؤجر ملكه لسنة ولا كثر من ذلك من المدد ولو كانت المدة مما لا يعيشها الطرفان عادة .

وان كان المأجور وقفاً فان كان الواقف قد شرط للاجارة

---

(١) م ٤٨٤ ـ للمالك ان يؤجر ماله وملكه لغيره مدة معلومة قصيرة كانت كاليوم او طويلة كالسنة .

(٢) م ١١٩٢ ـ كل احد يتصرف فى ملكه كيف شاء لكن اذا تعلق حق آخر به فيمنع المالك من تصرفه على وجه الاستقلال مثلا اسفل ملك لواحد وفوقانيه لآخر فلصاحب الفوقانى حق القرار فى التحتانى ولصاحب التحتانى حق السقف فى الفوقانى يعنى بتستره من الشمس وتحفظه من المطر فليس لاحدهما ان يفعل شيئا مضرا الا بأذن الآخر ولا ان يهدم بناء نفسه .

مدة لزم اتباع شرطه ، فلا يصح ايجار المتولي لاكثر من تلك المدة ، فاذا فعل ذلك كانت الاجارة فاسدة لكل من الطرفين فسخها ، لكن اذا لم يوجد من يرغب باجارة الوقف المدة التى عينها الواقف وكان ايجاره لأكثر من تلك المـدة أنفع للوقف فللمتولي ان يؤجره لاكثر من تلك المدة بعد ان يأذن له القاضي .

وان لم يكن الواقف قد شرط مدة معينة ، فان كان الموقوف من المسقفات فلا يصح ايجاره لاكثر من سنة وان كان من الضياع والاراضي الزراعية فلا يصح ايجاره لاكثر من ثلاث سنين . لكن المادة المخصوصة من نظام ايجار العقار جوزت اجارة الوقف لثلاث سنين سواء كان من المسقفات أو من غيرها ،وعليه العمل . فاذا أجر المتولي الموقوف لاكثرمن المدة الجائزة ، يفسد العقد في الكل ؟ وقيل يفسد فيما زاد على المدة الجائزة ، فلو أجر المزرعة لأربع سنين فسد العقد في كل المدة على القول الأول وهو الراجح ، لأن العقد اذا فسد في البعض فسد في الكل ، لأنه واحد لايتجزأ . وعلى القول الثاني يفسد في حق السنة الرابعة فقط . ولكن اذا تحقق في ايجار الوقف لاكثر من هذه المدد المقررة مصلحة ومنفعة للوقف جاز ايجاره لاكثر منها باذن من

القاضي اذا كان الوقف ملحقاً أو ذرياً ، وباذن من مجلس الوزراء اذا كان الوقف مضبوطاً بناء على نظام تعديل نظام ايجار العقار .

وقد استثنى الفقهاء مما سبق الواقف نفسه ، فله أن يؤجر وقفه لاكثر من ثلاث سنين ، واذا مات لاتنفسخ الاجارة بموته ؛لانه غير عاقد لنفسه .

ولكن نظراً لاطلاق المادة المخصوصة من نظام ايجار العقار لافرق بين الواقف وغيره في الحكم ، فلا استثناء للواقف في هذا الخصوص .

ومثل الوقف مال اليتيم فليس لوليه ايجاره اكثر من سنة اذا كان من المسقفات ، ولا اكثر من ثلاث سنين اذا كان من الضياع والمزارع ، الا باذن القاضي .

وكذلك الحكم في ايجار املاك الدولة . وبما ان لايجار املاك الدولة نظام خاص فان العمل يكون بموجبه .

ويعتبر ابتداء مدة الاجارة من الوقت الذي عين في العقد . فان كان الوقت المعين يعقب العقد كانت الاجارة منجزة ، وان كان يأتي بعد العقد بزمن كانت مضافة (٤٨٥) [1] . وان لم

---

(١) م ٤٨٥ - ابتداء مدة الاجارة يعتبر من الوقت الذى =

يعين الوقت فى العقد بل اطلقت المدة المعلومة ، فيعتبر ابتداؤها من وقت العقد نفسه (م ٤٨٦) [١] . فهي في هذا لا تكون الا منجزة .

والاجرة كما يصلح تعينها جملة لمجموع المدة من دون تفصيل يجوز ايضاً تعين جزء معلوم منها لجزء معلوم من المدة المعقود عليه ، فيكون مجموعها معلوماً ضرورة ، فكما يصح ايجار العقار لسنة بستين ديناراً يصح ايجاره لسنة على ان تكون اجرته في كل شهر خمسة دنانير (م ٤٨٧) [٢] . الا ان بين الصورتين فرقاً من جهة واحدة، وهى ان المؤجر في الصورة الثانية له الحق فى طلب اجرة كل شهر عند انتهائه ، وفي الصورة الاولى ليس له المطالبة الا بعد انتهاء مجموع المدة المعقود عليها وهى السنة .

= سمى اى عين وذكر عند العقد .

(١) م ٤٨٦ - ان لم يذكر ابتداء المدة حين العقد تعتبر من وقت العقد .

(٢) م ٤٨٧ - كما يجوز ايجار عقار على ان يكون لسنة فى كل شهر اجرته كذا دراهم كذلك يصح ايجاره لسنة بكذا دراهم من دون بيان شهريته ايضا .

وكما يجوز عقد الاجارة لمدة معلوم ابتداؤها ونهايتها كالسنة والشهر، يجوز عقدها لمدة غير معلومة النهاية لكن مقدار واحدها القياسي فقط معلوم، فتكون الاجارة صحيحة في المقدار المعلوم، وفاسدة فيما بعد ذلك ولكنها تنقلب فيه صحيحة كلما تجدد حدوث مقدار الواحد القياسي من دون فسخ. مثلا لو استؤجر عقار بشهرية مقدارها خمسة دنانير من دون بيان مقدار الاشهر يصح العقد، وكذلك لو قال المؤجر اجرتك داري هذه كل شهر بخمسة دنانير صح العقد في الشهر الاول فقط وفسد في الباقي لجهالة المدة فلكل من الطرفين فسخ العقد بعد انتهاء الشهر الاول أي في اليوم الاول وليلته من الشهر الثاني. فلو لم يفسخ أحدهما في هذه المدة تنقلب الاجارة صحيحة في الشهر الثاني لأن المدة تصبح معلومة وهو الشهر الثاني. وهكذا الحكم بالنظر للآشهر المتواردة بعد ذلك. وكذلك تنفسخ الاجارة بالنظر الى الشهر التالي. اذا قال أحد العاقدين في أثناء الشهر السابق فسخت الاجارة في ابتداء الشهر الآتي فانها تنفسخ عند حلول الشهر التالي لاضافة الفسخ الى المستقبل، لانه يجوز اضافة فسخ الاجارة الى المستقبل عند جواز الفسخ، كما يجوز عقدها مضافة الى المستقبل.

لـكن اذا كان المستأجر قد قبض اجارة شهرين او ثلاثة أو اكثر فليس لأحد الطرفين أن يفسخ اجارة الاشهر المقبوضة أجرتها ، بل يجوز الفسخ لما بعد تلك الاشهر (م ٤٩٤)[1] . والسبب في عدم الجواز هو أن الاشهر قد تعينت بقبض أجرتها فأصبحت معلومة فتكون الاجارة بالنظر اليها صحيحة لا فاسدة ، فلا يجوز فسخها بلا عذرٍ من الاعذار التي تنفسخ بها الاجارة .

ثم ان الاجارة اذا انعقدت على الحساب القمري في أول الشهر لشهر واحد فصاعداً أو في أول السنة لسنة واحدة أو أزيد تلزم الاجرة بحساب الشهر القمري أو السنة القمرية من دون نظر الى كون الشهر كاملاً أى ثلاثين يوماً او ناقصاً أي تسعة

---

(١) م ٤٩٤ - لو استؤجر عقار شهريته كذا دراهم من دون بيان عدد الاشهر يصح العقد لكن عند ختام الشهر الاول لكل من الآجر والمستأجر فسخ الاجارة فى اليوم الاول وليلته من الشهر الثانى الذى يليه واما بعد مضى اليوم الاول وليلته فليس لهما ذلك وان قال احد العاقدين فى اثناء الشهر فسخت الاجارة تنفسخ فى نهاية الشهر وان قال فى اثناء الشهر فسخت الاجارة اعتبارا من الشهر الآتى تنفسخ عند حلوله وان كان قد قبضت اجرة شهرين او ازيد فليس لاحدهما فسخ اجارة الشهر المقبوض اجرته .

وعشرين يوماً (م ٤٨٨، ٤٩٢) [1]

وإذا عقدت الاجارة بالحساب القمري لشهر واحد وكان قد مضى من الشهر جزء، أوعقدت مشاهرة — أي كل شهر بكذا — وكان قد مضى من الشهر الاول جزء. ففى الصورتين يعتبر الشهر ثلاثين يوماً، لان العقد لما لم يقع في غرة الشهر، تعذراعتبارأصل الشهر في الحساب فيصار الى بدله وهو الايام، والشهر الكامل ثلاثون يوماً (م ٤٨٩، ٤٩١) [2]. ولكن اذا عقدت الاجارة

---

(١) م ٤٨٨ ـ اذا عقدت الاجارة فى اول الشهر على شهر واحد او ازيد من شهر انعقدت مشاهرة وبهذه الصورة يلزم دفع اجرة شهر كامل وان كان الشهر ناقصا عن ثلاثين يوما .

م ٤٩٢ ـ لو عقدت الاجارة فى اول الشهر لسنة تعتبر اثنى عشر شهرا .

(٢) م ٤٨٩ ـ لو اشترط ان تكون الاجارة لشهر واحد فقط وكان قد مضى من الشهر جزء يعتبر الشهر ثلاثين يوما .

م ٤٩١ ـ كما يعتبر الشهر الاول الناقص ثلاثين يوما اذا اشترط ان تكون اجرة كل شهر كذا دراهم من دون بيان عدد الاشهر عند مضى بعض من الشهر كذلك يعتبر سائر الشهور التى ستأتى ثلاثين ثلاثين على هذا الوجه .

لكذا شهور أو كان قد مضى من الشهر الأول بعض ايامه ، أو عقدت لسنة وكان قد مضى من الشهر بعضه . فيتم الشهر الأول الناقص بعد انقضاء الأشهر الباقية ، باعتباره ثلاثين يوماً . وتعتبر الأشهر الباقية بغرتها ، فلو عقدت الاجارة لسنة في اليوم الخامس من رجب فان رجباً يعتبر ثلاثين يوماً والأشهر التالية له تعتبر بغررها ثم يكمل رجب الذى جرى فيه العقد من رجب المقبل . وكذلك الحكم لو عقدت الاجارة لخمسة اشهر في اليوم الرابع من رمضان مثلا . (م ٤٩٠ ، ٤٩٣) [1] والسبب في الحكم هنا هو انه قد أمكن اعتبار الأصل في الأشهر التالية للشهر الذي جرى فيه العقد ، فلا يصار الى العوض ، ولم يمكن اعتبار الاصل في الشهر الذى جرى فيه العقد فيصار الى العوض .

اما اذا عقدت الاجارة على الحساب الشمسي فالاشهر تعتبر

---

(١) م ٤٩٠ ـ لو اشترط ان تكون الاجارة لكذا شهور او كان قد مضى من الشهر بعضه يتم الشهر الاول الناقص على ان يكون ثلاثين يوما من الشهر الاخير وتوفى اجرته بحساب اليومية وتعتبر الشهور التى بينها بالاهلة .

م ٤٩٣ ـ لو عقدت الاجارة لسنة وكان قد مضى من الشهر بعضه يعتبر منها شهر اياما وباقى الشهور الاحد عشر بالهلال .

شمسية . واذا اطلقت الأشهر أي لم تعتبر بكونها قمرية أوشمسية يعتبر العرف . واذا لم يتبين العرف فتعتبر الأشهر قمرية .

واليوم اذا اطلق في الاجارة فانه ينصرف الى النهار والليل، إلا بالنسبة الى العمال فانه يعتبر في قدره العرف .

الخيارات فى عقد الاجارة

يجري في عقد الاجارة الخيارات الآتية :

(١) خيار الشرط ، (٢) خيار الرؤية ، (٣) خيار العيب ، وهذا إما في المأجور وإما فى الثمن ، (٤) خيار تفرق الصفقة . وهذا التفرق أما بسبب ظهور المأجور ناقصاً ، أو بسبب هلاك بعض المأجور ، (٥) خيار وصف الثمن ، (٦) خيار الغبن والتغرير ، (٧) خيار الوصف ، (٨) خيار الخيانة ، (٩) خيار التعيين .

وقد عقدت المجلة فصولاً ثلاثة بحثت في الأول منها في خيار الشرط ، وفي الثاني فى خيار الرؤية ، وفي الثالث فى خيار العيب . وأشارت فى المادة (٥٨٥) الى خيار تفرق الصفقة ، ويستفاد من المادة (١٧٨) الأخذ بخيار وصف الثمن . كما يستفاد من فصل خيار الغبن والتغرير فى كتاب البيوع الأخـذ به في الاجارة . ووجه الاستفادة هو ان الاجارة كالبيع بل ان بعض الفقهاء سماها

بيعاً ، فالخيارات الجارية فى البيع تجري فى الاجارة اذا لم تأباها أحكام الاجارة . وأشـــارت المجلة فى المادة (٥٠٣) الى خيار الوصف ، وأشارت الى خيار التعيين فى المادة (٥٠٦) .

خيار الشرط

عقدت المجلة لخيار الشرط فصلا يبتديء بالمادة (٤٩٧) وينتهي بالمادة (٥٠٦) إلا أن هذا الفصل لم يقتصر على خيار الشرط فقط بل اشتمل على بيان مسائل فى كيفية إجارة الاشياء ، وعلى الاجارة بشرط ، وعلى الاشارة الى خيار الوصف وخيار التعيين .

كما يجري خيار الشرط فى البيع فانه يجري في الاجارة فيجوز الايجار أو الاستئجار في الملك وفى الوقف ، على أن يكون أحد الطرفين أو كلاهما مخيراً مدة معلومة يتفق الطرفان على قدرها ، مهما كان عدد أيامها ، من غير تقيد بيومين أو ثلاثة . ويجوز لكل من الطرفين أن يشترط الخيار لاجنبي على مامر فى كتاب البيوع (م ٤٩٧) [1] . وتبتديء المدة المذكورة من وقت العقد ، فاذا

(١) ٤٩٧ – يجرى خيار الشرط فى الاجارة كما جرى فى البيع ويجوز الايجار والاستئجار على ان يكون احد الطرفين او كلاهما مخيرا كذا ايام .

جرى عقد الاجارة لدار مثلاً لمدة سنة قمرية بخيار الشرط ، مدة عشرة ايام وكان العقد قد وقع فى اليوم الاول من شهر محرم فان ابتداء الخيار يتحقق من هذا اليوم . (م ٥٠١)[١] .

فمن ملك الخيار له ان يفسخ العقد فى مدة الخيار فتنفسخ الاجارة ، وله أن يجيز العقد قولاً أو فعلاً على ما مر فى كتاب البيوع فتكون الاجارة لازمة . ويشترط لصحة الفسخ لحقوق علم الطرف الثاني اذا كان الفسخ بالقول . أما اذا كان بالفعل فلا يشترط ذلك ، كما لو كان الخيار للمؤجر فباع المأجور فى مدة الخيار وكما لو كان المأجور داراً وكان الخيار للمستأجر غير انه سكن الدار في مدة الخيار ، فانه يعتبر مجيزاً فعلاً فيسقط خياره . وعلى هذا اذا سكنها في مدة الخيار سكنى معتادة فانهدمت الدار لا ضمان عليه ، بخلاف ما اذا كان الخيار للمؤجر فسكنها المستأجر بدون اذنه فانهدمت فانه يضمن لأنه يعد غاصباً . واذا كان الخيار لكلا الطرفين فايهما أجاز فى المدة فان خياره يسقط ويبقى خيار الثاني على حاله ، وأيهما فسخ في المدة فان الاجارة تنفسخ (م ٤٩٨ ، ٤٩٦)[٢]

---

(١) م ٥٠١ – مدة الخيار تعتبر من وقت العقد .

(٢) م ٤٩٨ – المخير ان شاء فسخ الاجارة وان شاء كان =

واذا مرت مدة الخيار قبل ان يجيز المخير أو أن يفسخ يسقط الخيار وتلزم الاجارة ، لأن الأصل في العقد اللزوم وكان جواز الفسخ محدداً بمدة معلومة فاذا انتهت لم يبق للفسخ اعتبار ، فيلزم العقد ، ولا فرق بين أن تمر المدة بعذر أم بغيره ، فلو مرت المدة وكان من له الخيار مغمى عليه او نائماً يسقط خياره (م ٥٠٠)[1]

ويلاحظ ان خيار الشرط في الاجارة لا يورث كما في البيع ، الا انه في البيع يلزم البيع بموت من له الخيار ، وفي الاجارة ينفسخ العقد على قول من ذهب الى انفساخها بالموت ، وقد مر ان المجلة لم تقل بانفساخ الاجارة بالموت .

واذا كان في الاجارة خيار شرط فان ابتداء مدة الاجارة يعتبر من وقت سقوط الخيار (م ٥٠٢) وعليه فلا يلزم المستأجر

= مجيزا فى مدة خياره .

م ٤٩٩ ـ كما ان الفسخ والاجارة على ما بين فى المادة ٣٠٢ و ٣٠٣ و ٣٠٤ يكونان قولا كذلك يكونان فعلا بناء عليه لو كان الآجر مخيرا وتصرف فى المأجور بوجه من لوازم التملك فهو فسخ فعلي وتصرف المستأجر المخير فى المأجور كتصرف المستأجرين اجارة فعلية .

(١) م ٥٠٠ ـ لو انقضت مدة الخيار قبل فسخ المخير وانفاذه الاجارة يسقط الخيار وتلزم الاجرة .

شيء عن المدة السابقة على سقوط الخيار ، لان الخيار ، اذا كان للمستأجر فان انتفع في المدة بالمأجور كان مجيزاً للعقد فعلاً من وقت الانتفاع ، وان لم ينتفع به الا بعد فوات مدة الخيار فلاوجه لالزامه بشيء لانه لم يملك المنفعة لان العقد خلال المدة غير لازم بسبب الخيار . واذا كان الخيار للمؤجر فاذا انتفع المستأجر بالمأجور خلال المدة بدون اذن المؤجر كان غاصباً فيترتب عليه أحكام الغصب .

سبق ان ذكرنا ان المجلة استطردت فى فصل خيار الشرط البحث في مسائل تتعلق بكيفية اجارة المأجور ، فقد وضحت المادة (٥٠٣) انه لو استؤجرت أرض على انها كذا ذراعاً أو فداناً فاذا ظهرت ناقصة او زائدة فان الاجارة صحيحة ، ويلزم الاجر المسمى ، غير ان للمستأجر أن يفسخ العقد في حالة ظهور كونها ناقصة . وليس أن يستمر على العقد ويخصم من الاجرة ما يقابل النقصان ، بل إما أن يفسخ وإما أن يجيز ويدفع كل الاجر المسمى على الوجه المعروف ، وانما منح هذا الخيار لتفرق الصفقة عليه ، ولظهور العيب أيضاً ولفوات الوصف المرغوب فيه أيضاً . وهذا الحكم ثابت على هذه الصورة اذا لم تبين أجرة كل ذراع

أو فدان ، سواء ذكرت الحدود الاربعة مع ذكر مقدار الفدانات أو الاذرع أم لم تذكر . أما لو ذكرت أجرة كل فدان أوذراع بأن حصل العقد على انها مائة ذراع مثلاً كل ذراع بدرهم ، كان المستأجر مخيراً في صورتي الزيادة والنقصان ، فله فسخ العقد كما له إبقاؤه ودفع الاجرة على حساب الاذرع . ونظير المسألة الواردة في المادة ما لو استأجر أحد ماكنة كهرباء على انها تولد في اليوم مقدار كذا من الوحدات فظهر انها تولد أقل من ذلك ، كان المستأجر مخيراً بين الفسخ والاستمرار على العقد ، الا انه لو استعملها يوماً فظهر انها تولد أقل من المقدار المذكور في العقد ، ففسخ العقد لذلك ، كان عليه أن يدفع نصيب ذلك اليوم من الاجر المسمى (م ٥٠٣) [١] .

وكما تجوز اجارة الارض ببيان حدودها فقط أو بيان حدودها ومقدرا أذرعها وفداناتها ، تجوز اجارتها بدون بيان شيء من ذلك اذا عين مقدار أجرة كل ذراع أو فدان مثلاً ، إذ

---

(١) م ٥٠٣ ـ لو استؤجرت ارض على ان تكون كذا ذراعا او دونما وخرجت زائدة او ناقصة تصح الاجارة ويلزم الاجر المسمى لكن المستأجر مخير حال نقصانها له ان يفسخ الاجارة ان شاء .

لاجهالة في هذه الصورة ، ويلزم حينئذ إعطاء الاجرة بحسب مقدار الاذرع أو الفدانات . فلو استأجر أحد أرضاً معلومةً على أن يكون كل فدان بكذا وتوفرت سائر شروط الاجارة ، صح العقد ولزم المستأجر أن يدفع الاجرة بحسب مقدار الفدانات (م ٥٠٤)[1] .

ثم ان المجلة قد أدمجت في فصل خيار الشرط ، حكم الاجارة بشرط ، كما هو صريح المادة (٥٠٥) . و كذلك خيار التعيين كما هو صريح المـادة (٥٠٦) فمن المناسب أن نبسط البحث في الموضوعين .

الاجارة بشرط : اذا عقدت الاجارة على شرط ملائم للعقد فالاجارة صحيحة ، كما لو استأجر الارض على شرط أن يكربها ويزرعها ، أو يسقيها ويزرعها ، لأن هذا الشرط يتعلق بالمنفعة والمنفعة تعود للمستأجر ، فمثل هذا الشرط الذي ينمي المنفعة لا ينافي مقتضى العقد . وهكذا كل شرط تعود فائدته الى المستأجر فقط . وكذلك كل شرط من مقتضيات العقد ، كما لو اشترط المؤجر

---

(١) م ٥٠٤ ـ لو استؤجرت ارض على ان يكون كل دونم منها بكذا دراهم يلزم اعطاء الاجرة بحساب الدونم .

الا يسلم المأجور الذي اشترط تعجيل أجرته مالم يقبض الاجرة.

واذا عقدت الاجارة على شرط فيه نفع للمأجور، فقد ذهب الفقهاء الى فسادها، كما لو استؤجرت الارض لسنة على شرط أن يكري انهارها العظام، فان أثر هذا الكري يبقى للسنة القابلة ففيه نفع للمؤجر. وهكذا كل شرط يبقى أثراً ينتفع به المؤجر بعد انقضاء مدة الاجارة. ولم تحكم المجلة بفساد العقد بمثل هذا الشرط، كما لم تحكم بفساد البيع بمثل هذا الشرط، على مامر بحثه في كتاب البيع، بل صرحت المجلة باعتبار مثل هذه الشروط ولزوم الوفاء به اذا كان مرعياً بعرف البلد، على ماجاء في المادة (١٨٨).

واذا عقدت الاجارة على شرط متعارف في البلد فالعقد صحيح والشرط معتبر قياساً على البيع.

واذا عقدت على شرط ليس فيه نفع لأحد العاقدين فالعقد صحيح والشرط لغو، قياساً على البيع، كما لو استؤجرت فرس للركوب على شرط ان يركبها المستأجر بلا سرج، فهذا الشرط لا نفع فيه، بل فيه ضرر بالمأجور والمستأجر فهو لغو.

ويتفرع على مافصلناه ان الاجارة اذا عقدت على عمل عينت اجرته وشرط ايفاؤه في وقت معين يكون الشرط معتبراً، لان

مثل هذا الشرط نفعه يعود الى المستأجر فقط وليس فيه نفع للمؤجر كما انه قد جرى العرف به ، فاذا أوفى الاجير العمل والشرط استحق الاجر المسمى ، واذا أوفى العمل دون الشرط استحق أجر المثل على ألا يتجاوز الاجر المسمى ، مثلاً لو استكرى أحد سيارةً الى دمشق بعشرين ديناراً على شرط أن يوصله في خمس عشرة ساعة فان الاجارة صحيحة ، غير أن المؤجر إن أوفى بالشرط استحق العشرين ديناراً ، وان لم يوف بالشرط استحق أجر المثل للسيارة ، فان كان أقل من المقدار المسمى استحق الأقل ، وان كان اكثر استحق المقدار المسمى . وكذلك لو اعطى أحد الى الصائغ ذهباً ليصوغه حلية باجرة معلومة على شرط أن يتم عمله في ثلاثة ايام ، فاذا أوفى الشرط استحق المسمى ، وان لم يف به استحق أجر المثل على ألا يتجاوز المقدار المسمى ، كما انه لو كان المؤجر قد كرر الطلب بايفاء العمل في الوقت المعين ولم يف بها الصائغ فضاع الذهب عنده ، يلزمه الضمان . لانه يعد حينئذ بحكم الغاصب .

خيار التعيين

خيار التعيين في الاجارة وهو أن يقع العقد على شيء مبيناً فيه صور مختلفة في ذلك الشيء يختارها الطرف الثاني ، ولكل

صورة أجرة معلومة ، وهــــذا الترديد يقع عادة بخصوص ثمانية أشياء : العمل ، والعامل ، والمسافة ، والمكان ، والزمان ، وعمل الزرع ، ونوع مايحمل ، وفي فعل الحمل . فيصح ترديد الاجرة في صورتين أو ثلاث صور من كل واحد من هذه الخصوصات . مثلا لو قيل للخياط ان خطت دقيقاً فلك دينار ، وان خطت غليظاً فلك نصف دينار ، فاي الصورتين عمل كان له أجرتها. وكذلك لو قال صاحب الارض للمزارع إن زرعت الارض بدون كراب فلك ربع الحاصل ، وان زرعتها بكراب واحد فلك ثلث الحاصل ، وان زرعتها بكرابين ـــ أي الحرث مرتين ــ فلك نصف الحاصل ، فأي الصور عمل الزارع استحق حصتها . وكذلك لو استأجر أحد حمالا على انه ان نقل هذا الحمل فله درهمان ، وان نقل هذا الحمل ـــ الآخر ــ فله درهم ، فأي الحملين نقل استحق أجرته (م ٥٠٦)[1] . ولـكن اذا لم يوف الاجير صورة من الصور

(١) م ٥٠٦ ـ يصح ترديد الاجرة على صورتين او ثلاث فى العمل والعامل والحمل والمسافة والزمان والمكان ويلزم اعطاء الاجرة على موجب الصورة التى تظهر فعلا مثلا لو قيل للخياط ان خطت دقيقا فلك كذا وان خطت غليظا فلك كذا فاى الصورتين عمل له اجرتها او لو استؤجر حانوت بشرط انه ان اجرى فيه عمل العطارة فاجرته كذا وان اجرى فيـه عمل الحـدادة فكذا فاى العملين =

التي جرى فيها الترديد ، أو جرى اكثر من صورة واحدة ، فما الحكم؟

الجواب على هذا يختلف باختلاف الانواع الثمانية :

فاذا كان الترديد في العمل ، فان لم يقم بصورة من صور العمل، كان للمستأجر ان يجبره على ان يقوم بصورة من الصور التي خيره بها . وان قام بصورة من الصور فى قسم من المستأجر فيه ، وبصورة أخرى في القسم الآخر من المستأجر فيه ، فالظاهر انه يستحق أجر المثل اذا لم يوجب عمله هذا اضرار ، وإلا كان للمستأجر ان يضمنه المستأجر فيه ويتركه اليه ، أو ان يسترد المستأجر فيه ويدفع للاجير قيمة مازاده فيه من ماله ، ولا أجرة

= اجرى فيه يعطى اجرته التى شرطت وكذا لو استكريت دابة بشرط ان حملت حنطة فأجرتها كذا وان حملت حديدا فكذا فايهما حمل يعطى اجرته التى عينت او لو قيل للمكارى استكريت منك هذه الدابة الى (جورلى) بكذا والى (أدرنة) بكذا والى (فلبه) بكذا فالى ايهما ذهب المستأجر يلزمه اجرة ذلك وكذا لو قال الآجر أجرت هذه الحجرة بكذا وهذه بكذا فبعد قبول المستأجر يلزمه اجرة الحجرة التى سكنها وكذلك لو ساوم احد الخياط على ان يخيط له جبة بشرط ان خاطها اليوم فله كذا وان خاطها غدا فله كذا يجوز ويعتبر الشرط .

عليه . مثلا لو استأجر صباغاً على ان يصبغ له ثوبه بعشرة دراهم ان صبغه احمر ، وبخمسة عشر درهما ان صبغه اسود ، فاذا لم يقم الاجير بالعمل ، كان للمستأجر ان يجبره عليه ، وان صبغه احمر استحق عشرة دراهم ، وان صبغه اسود استحق خمسة عشر درهما، وان صبغ نصفه اسود و نصفه احمر، فان لم يضر ذلك بالثوب استحق اجر المثل ، لانه غير العمل فغيرت الاجرة ، وان كان ذلك يضر بالثوب ،كان للمستأجر ان يضمنه قيمته قبل الصبغ ويترك الثوب له واليه ، أو ان يأخذ الثوب ويدفع له قيمة الصبغ ، ولا أجرة له وعلى هذا فقس .

وان كان الترديد فى العامل ، فان قام به واحد استحق الاجر المعين له ، وان قام به اثنان ، فقال ان البعض على المستأجر أقل الاجرتين ، وقال البعض نصف مجموع الاجرتين . مثلا لو أجر أحد دكانه بعشرة دنانير سنوياً ان استعمل للخياطة ، وبعشرين ديناراً ان استعمل للنجارة ، فاذا لم يستعمل لشيء لزم أقل الاجرتين للتمكن من الاستعمال ، وان استعمل للخياطة لزم عشرة دنانير، وان استعمل للنجارة لزم عشرون ديناراً. وان استعمل قسم منه للخياطة وقسم منه للنجارة ، أو استعمل مدة للخياطة ومدة للنجارة ، قيل يلزم

أقل الاجرتين ، وقيل يلزم نصف مجموع الاجرتين وهو الارجح.

ومن الامثلة على خيار التعيين ما لو استكريت دابة على انه ان حملها المستأجر حنطة فاجرتها كذا وان حملها حديداً فاجرتها كذا فأيهما حمل يعطى أجرته .

ومنها مالو قال الآجر : اجرتك احدى هذه الدور الثلاثة ، هذه بمائة دينار ، وهذه بمائة وخمسين دينار ، وهذه بمائتين ، وقبل المستأجر ، ففي أيها سكن تلزمه أجرتها . فاذا قبض الدور الثلاثة ، فان لم يسكن في أحدها ، قال البعض يلزمه أقل الأجور الثلاثة لأنه المتيقن ، وقال البعض يلزمه ثلث مجموع الاجور الثلاثة ، لأن كل واحدة يحتمل ان تكون هي المعقود عليها ، واذا سكن الدور الثلاثة لزمه اعظم الاجور وليس عليه شيء من أجرة الدارين الأخريين الا اذا كانتا لوقف أو لقاصر أو معدتين للاستغلال لانه يعد غاصباً بالنسبة لهاتين الدارين .

ومن الامثلة في الموضوع الترديد بين الاجرة ونفي الاجرة ، كما لو قال المستأجر للخياط : ان خطت هذه الحلة اليوم فاجرتك ديناران ، وان خطتها غداً فلا اجرة لك . فان خاطها اليوم لزم المسمى ، وان خاطها غداً لزم اجر المثل على ألا يزيد على المقدار

المسمى ، لأن نفي التسمية لاينفي أصل العقد ، بل يكون عقد اجارة بلا تسمية أجرة ، فيلزم أجر المثل .

خيار الرؤية

اذا استأجر احد شيئاً لم يره فله الخيار في الفسخ اذا رآه ، كما هو الحال في البيع (م ٥٠٩) [١] . وهل له ان يفسخ قبل ان يرى المأجور ؟ نعم له ذلك ، كما هو الحكم في البيع على ما مر في كتاب البيوع ، لانه اذا ثبت له حق الفسخ بعد الرؤية فثبوته له قبل الرؤية من باب اولى .

واذا كان المستأجر قد رأى المأجور رؤية كافية — أي بقصد الاستئجار — فليس له خيار الرؤية بعد ذلك ، الا اذا كان قد تغير حاله بعد الرؤية تغيراً مخلاً بالمنفعة ، كما لو كان المأجور داراً قد رآها المستأجر قبل عقد الاجارة الا انه قد تغيرت حالتها بعد الرؤية بانهدام شيء منها يضر انهدامه بالسكنى ، فان خيار الرؤية لايسقط بالرؤية السابقة . (م ٥١٠) [٢]

---

(١) م ٥٠٩ - لو استأجر احد عقارا من دون ان يراه يكون مخيرا عند رؤيته •

(٢) م ٥١٠ - من المستأجر دارا كان قد رآها رؤية كافية =

والمراد من الرؤية ، هو رؤية المأجور وان كان العقد في الحقيقة واقعاً على المنافع ، لأن المنافع اعراض غير محسوسة ، فاقيمت العين مقامها . (م ٥٠٨) (١)

ولا يثبت خيار الرؤية للمؤجر ، كما لا يثبت للبائع ، فمن أجر ماله الذي لم يسبق له ان رآه ، فليس له ان يفسخ بعدما رآه ، لأن هذا الخيار ثابت للمستأجر فقط ، لانه هو الذي يحتمل ان يتضرر أو ان يكون مغروراً ، لان المال لم يكن تحت يده ليطلع عليه قبل العقد ، بخلاف المؤجر فان المأجور تحت يده فيعتبر مطلعاً عليه .

نعم قد يثبت خيار الرؤية للأجير (العامل) . وهو في الحقيقة مؤجر لنفسه . وذلك اذا كان العمل الذي استؤجر له الاجير مما يختلف باختلاف المستأجر فيه . فاذا استأجر احد خياطاً مثلا ليخيط له حلة ، فالخياط له الخيار في الفسخ وعدمه اذا رأى القماش ، لان عمل الخياطة يختلف صعوبة وسهولة نظراً لحال القماش

= من قبل ليس له خيار الرؤية الا لو تغيرت هيئتها الاولى بانهدام محل يكون مضرا بالسكنى فحينئذ يكون مخيرا .

(١) م ٥٠٨ – رؤية المأجور كرؤية المنافع .

من الرقة والغلظ ونحوهما . (م ٥١١)[١] وهل له حق الفسخ قبل رؤية المستأجر فيه ؟

الظاهر ان له ذلك على ما سبق . أما اذا كان العمل الذي قد استؤجر له الأجير لا يختلف باختلاف المستأجر فيه فليس له خيار في الفسخ عند رؤيته ، كما لو استؤجر أحد لأن يزن كوماً من الحنطة باجرة قدرها دينار عن الخمسين طناً ، فليس للاجير خيار اذا رأى الحنطة المراد وزنها (م ٥١٢)[٢] .

ومن له خيار الرؤية اذا صدر منه مايدل على الرضاء قولاً أو فعلا يسقط حق خياره ، فمن استأجر داراً لم يكن قد رآها ، وبعد رؤيتها رضي بها قولاً ، أو سكنها ، أو أجرها — سواء كان ذلك قبل الرؤية أو بعدها — أو تصرف بها بأي تصرف يدل على

(١) م ٥١١ - كل عمل يختلف ذاتا باختلاف المحل فللاجير فيه خيار الرؤية مثلا لو ساوم احد الخياط على ان يخيط له جبة فالخياط له الخيار عند رؤية الجوخ او الشال الذى يخيطه .

(٢) م ٥١٢ - كل عمل لا يختلف باختلاف المحل فليس فيه خيار الرؤية مثلا لو استؤجر اجير على ان يخرج خمس اواق قطن بعشرة دراهم ولم ير الاجير القطن فليس للاجير فيه خيار الرؤية .

الرضاء فليس له بعد ذلك أن يختار الفسخ . ويلاحظ ان الرضاء الفعلي يسقط حق الفسخ اذا صدر قبل الرؤية أو بعدها ، وان الرضاء القولي لا يسقط حق الفسخ الا اذا صدر بعد الرؤية . وكل هذا قياساً على البيع .

خيار العيب

يجري خيار العيب في الاجارة ، كما يجري فى البيع ، لأن الأصل في عقود المعاوضة اعتبار سلامة العوض من العيب ، فاذا لم يسلم منه لا يتحقق رضاء أحد العاقدين ، فيثبت له خيار الفسخ بسبب العيب (م ٥١٣)[١]

ولا يشترط في العيب هنا أن يكون قديماً كما اشترط في البيع ، بل يثبت الخيار في الاجارة بالعيب الحادث كما يثبت بالعيب القديم ، فيثبت الخيار سواء كان العيب متحققاً قبل العقد ، أو بعد العقد ، وقبل القبض ، أو بعد العقد والقبض ، أي قبل استيفاء المنفعة ، مع ان العيب فى البيع لا يثبت به الخيار الا اذا كان قديماً أي متحققاً قبل قبض المشترى للمبيع ، فاذا حدث العيب فى المبيع

---

(١) م ٥١٣ - فى الاجارة ايضا خيار العيب كما فى البيع .

بعد قبض المشتري اياه فليس له خيار . ووجه الفرق في هـــذا الموضع بين البيع والاجارة ، ان المبيع اذا كان بيد المشتري فاذا حدث فيه عيب ، كان حادثاً في ملــكه ، فلا اثر له في اصل عقد البيع ، بخلاف الامر في الاجارة فان المنفعة المعقود عليها لما لم تكن قائمة وقت العقد بل تتوارد شيئاً فشيئاً في المأجور ، فهي تقبض شيئاً فشيئاً فاذا حدث في المأجور عيب قبل استيفاء المنفعة بتمامها كان هـــذا العيب متحققاً فى المنفعة المستقبلة قبل قبض المستأجر اياها . فهو بحكم العيب القديم في البيع ، فيؤثر في العقد ويستوجب الخيار (م ٥١٥)[1] .

والمراد من العيب في الاجارة ، هو ما تفوت به المنفعة المقصودة من المأجور بالـكلية ، أو ما تختل به تلك المنفعة ، فالعيب المثبت للخيار نوعان :

١ ـــ فوات المنفعة المقصودة من المأجور بالـكلية .

٢ ـــ أن يطرأ خلل على المنفعة المقصودة من المأجور ، وان لم تفت تلك المنفعة بالـكلية .

---

(١) م ٥١٥ ـ لو حدث فى المأجور عيب قبل استيفاء المنفعة فانه كالموجود فى وقت العقد .

فالاول كما لو كان المأجور داراً فتهدمت ، أو كان ماكنة طحن فتعطلت ، او طاحونة ماء فانقطع الماء . والثاني كما لو تهدم من الدار ما يضر انهدامه بسكناها ، او عرض على بنائها ما يؤدي الى وهن فيه ، وكما لو مرض الاجير الخاص بحيث لايستطيع القيام بنصف عمله وهو صحيح . وعلى هذا القياس (م ٥١٤)[1] .

يظهر مما ذكرناه ان المنظور اليه هنا هو المنفعة المقصودة . فلا اعتبار للمنفعة غير المقصودة . فاذا احترقت الدار واصبحت عرصة ، فان المنفعة من المأجور تعتبر انها قد فاتت بالكلية وان كانت العرصة المذكورة يمكن ان تنصب فيها خيمة للسكنى ، او ان تتخذ محلاً لوضع الاخشاب فيها للبيع ، ونحو هذا من صور

---

(١) م ٥١٤ – العيب الموجب للخيار فى الاجارة هو ما يكون سببا لفوات المنافع المقصودة بالكلية او اخلالها كفوات المنفعة المقصودة من الدار بالكلية بانهدامها ومن الرحى بانقطاع مائها او كأخلالها بهبوط سطح الدار او بانهدام محل مضر بالسكنى او بانجراح ظهر الدابة فهؤلاء من العيوب الموجبة للخيار فىالاجارة . واما النواقص التى لا تخل المنافع كانهدام بعض محال الحجرات بحيث لم يدخل الدار برد ولا مطر وكانقطاع عرف الدابة وذيلها فليست موجبة للخيار فى الاجارة .

الانتفاع ، لأن مثل هذا الانتفاع غير مقصود من المأجور وهو الدار . واذا استؤجرت مزرعة لان تكون مقيلا ومراحاً ، فاذا انقطع ماء المزرعة بحيث لايمكن زراعتها ، فان منفعة المأجور لاتعتبر انها قد فاتت او اختلت ، لان الزراعة هنا غير مقصودة من المأجور ، فان المزرعة لم تستأجر للزرع فيها بل لاجل ان تتخذ مراحاً ومقيلا للماشية .

واذا انهدم من الدار ما لا يضر انهدامه بالسكنى ، كما لو قطع ذنب الدابة ، او انكسر زجاج السيارة ، فلا يعتبر ان المأجور قد اختلت منفعته ، لان مثل هذا الخلل ليس خللا في المنفعة المقصودة من المأجور .

فاذا حدث في المأجور ما يخل بالانتفاع به كان المستأجر مخيراً .

فان شاء استمر على استعمال المأجور واستيفاء منفعته ، فليس له الفسخ بعد ذلك لرضائه بالعيب ، وعليه الاجرة بتمامها ، فليس له ان ينقص من الاجرة شيئاً لقاء العيب . فاذا استأجر احد داراً فانهدم منها غرفة او جدار يخل انهدامه بالسكنى ، فلم يفسخ المستأجر العقد وبقي مستمراً في السكنى فعليه تمام الاجرة ، لا يسقط

منها شيء لقاء العيب (م ٥١٩) [١] . وليس له خيار الفسخ بعدما رضي بالعيب باستمرار سكناه فيها .

وان شاء فسخ العقد واعطى ما يصيب المدة الماضية من الاجرة (م ٥١٦) [٢]. غير ان المؤجر اذا كان قد ازال العيب الحادث قبل الفسخ او ان العيب زال من نفسه ، فليس للمستأجر حق في الفسخ ، لزوال السبب . وهذا الحكم ثابت سواء كان العيب مفوتاً للمنفعة بالكلية اومخلا بها . فاذا انهدمت الدار واعاد المؤجر بناءها ولم يكن قد فسخ المستأجر العقد فليس له حق في الفسخ بعد مازال العيب المفوت للمنفعة (م ٥١٧) [٣] .

واذا شاء المستأجر الفسخ بسبب العيب فان كان العيب مفوتاً للمنفعة بالكلية كان له الفسخ بحضور المؤجر او بغيبته ،

---

(١) م ٥١٩ - لو انهدم حائط الدار او احدى حجرها ولم يفسخ المستأجر الاجارة وسكن فى باقيها لم يسقط شيء من الاجرة .

(٢) م ٥١٦ - لو حدث فى المأجور عيب فالمستأجر بالخيار ان شاء استوفى المنفعة مع العيب وأعطى تمام الاجرة وان شاء فسخ الاجارة .

(٣) م ٥١٧ - ان ازال الآجر العيب الحادث قبل فسخ المستأجر الاجارة لا يبقى للمستأجر حق الفسخ وان اراد المستأجر التصرف فى بقية المدة فليس للآجر منعه ايضا .

ولا يشترط لاعتبار فسخه اعلام المؤجر بالفسخ ، ولا يتوقف على رضاء المؤجر ولا على قضاء القاضي ، كما انه لاتلزمه اجرة عن المدة بعد حدوث هذا العيب سواء فسخ العقد اولم يفسخ ، لان المعقود عليه وهو المنفعة قد زال بالكلية وانعدم . وكان القياس ان ينفسخ العقد من نفسه بفوات كل المنفعة الا ان احتمال رجوعها حسن بقاء العقد مع حق الفسخ .

وان كان العيب مخلا بالمنفعة لا مفوتاً لها بالكلية فيشترط لاعتبار الفسخ علم المؤجر بوقوع الفسخ ، فلا يعتبر العقد مفسوخاً قبل حصول علمه بالفسخ ، وانما اشترط هذا لئلا يتضرر المؤجر ، لان المأجور لم تزل كل منافعه المقصودة ، فهو أهل لان يؤجره صاحبه الى احد او ينتفع به بنفسه ، فاذا اعتبر الفسخ بلا ملاحظة علمه به كان متضرراً ، والضرر ممنوع ، بخلاف ما اذا زالت المنفعة المقصودة بالكلية فان هذا الضرر لايتصور حينئذ ، فلا يشترط للفسخ فيه حصول علم المؤجر به . ولكن لايشترط رضاء المؤجر او قضاء القاضي للفسخ مطلقاً أي فى الصورتين (م ٥١٨)[1] .

---

(١) م ٥١٨ ـ ان اراد المستأجر فسخ الاجارة قبل رفع العيب الحادث الذى أخل بالمنافع فله فسخها فى حضور الآجر والا =

واذا وقعت الاجارة على شيئين بعقد واحد ، وقبل القبض زالت منفعة احدهما بالكلية او اختلت منفعته فالمستأجر بالخيار ، فان شاء فسخ الاجارة في كلهما ، وان شاء استمر على الاجارة فيهما (م ٥٢٠) . وليس له ان يرد المعيب ويحتفظ بالسالم من العيب ، وذلك لئلا يلزم تفريق الصفقة قبل تمامها وهو غير جائز ، لما مر تعليله في كتاب البيع . اما اذا حدث العيب بعد القبض ، فله ان يفسخ الاجارة في المعيب فقط ويحتفظ بالسالم ، لان الصفقة قد تمت بالقبض ، ولا مانع من تفريق الصفقة قبل تمامها ، لما مر تعليله في كتاب البيع . فاذا استأجر احد حمامين بعقد واحد فانهدم احدهما او اختلت منفعته قبل القبض او بعد القبض فالحكم على

= فليس له فسخها فى غيابه وان فسخها فى غيابه من دون ان يخبره لم يعتبر فسخه وكراء المأجور يستمر كما كان واما لو فاتت المنافع المقصودة بالكلية فله فسخها فى غياب الآجر ايضا ولا تلزمه الاجرة ان فسخ وان لم يفسخ كما بين فى مادة ٤٧٨ مثلا لو انهدم محل يخل بالمنافع من الدار المأجورة فللمستأجر فسخ الاجارة لكن يلزم عليه ان يفسخها فى حضور الآجر والا فلو خرج من الدار من دون ان يخبره يلزمه اعطاء الاجرة كأنه ما خرج واما لو انهدمت الدار بالكلية فمن دون احتياج الى حضور الآجر للمستأجر فسخها وعلى هذا الحال لا تلزم الاجرة .

ما قررناه .

ومما يشبه العيب ما اذا ظهران المأجور أقل مقداراً مما ذكر وقت العقد . فالمستأجر حينئذ مخير ايضاً بين ان يفسخ العقد ، وبين ان يستمر على العقد ويدفع الاجر المسمى بتمامه . وليس له ان ينقص شيئاً من الاجر المسمى ، لقاء النقصان (م ٥٢١)[1] . مثلاً لو استأجر أحد مزرعة على انها عشرة افدنة . فاذا ظهرت عشرة أو اكثر كانت الاجارة لازمة . واذا ظهرت أقل كان المستأجر مخيراً بين الفسخ والاستمرار على العقد ودفع الثمن المسمى كاملاً غير منقوص . وذلك لأن المقدار من قبيل الصفة ، والصفة لا حصة لها من الثمن قصداً . ولذا اذا عين المستأجر لكل مقدار حصة من الاجرة ، كان لذكر المقدار اثر في أمر البدل . فلو استأجر أحد مزرعة لسنة على انها خمسة عشر فداناً كل فدان بدينار ، وسلم للمؤجر خمسة عشر ديناراً وبعد تمام السنة ظهر ان المأجور عشرة افدنة ، فان للمستأجر أن يسترد من المؤجر خمسة دنانير .

---

(١) م ٥٢١ ـ المستأجر بالخيار فى دار استأجرها على ان تكون كذا حجرة وظهرت ناقصة ان شاء فسخ الاجارة وان شاء قبلها بالاجر المسمى ولكن ليس له استيفاء مدة الاجارة وتنقيص مقدار من الاجرة .

ويطبق في هذه المسألة ونحوها من المسائل من الاحكام نظير مامر في المادة (٢٢٤) فتراجع .

الاحكام المتعلقة بالمأجور

المأجور لا يخلو من ان يكون أحد الاشياء التالية :

١ـ العقار، كالأراضي والدور، والحوانيت .

٢ـ العروض ، كالثياب ، والاسلحة ، وآثاث البيوت ونحوها .

٣ـ وسائل النقل ، كالدواب ، والسيارات ونحوها .

٤ـ الآدمي ، كالعمال ، والصناع ، والخدم .

اجارة الاراضي : يجوز اجارة الاراضي ، للزراعة ، أو البناء ، أو الغرس ، أو لأي غرض آخر جرى العرف به .

فيشترط في اجارة الارض :

اولاً – بيان انها لأي شيء استؤجرت ، أي ان يعين الغرض الذي استؤجرت لاجله من زراعة أو بناء أو غرس فيها . فان لم يبين ذلك كانت الاجارة فاسدة ، للجهالة المؤدية للنزاع ، والفاسد يستحق الفسخ ، واذا رفع الفاسد الى القضاء لحسم

النزاع فيه فسخه القاضي ، اذ لا طريق لحسم النزاع في الفاسد الا بفسخه .

ثانياً — تعيين المدة ، لتكون المنفعة المملوكة بالعقد معلومة . واذا كان استئجار الارض للزراعة فيلزم تعيين ما يزرع فيها من حنطة وشعير وكذا وكذا ، أو ان يعمم ما يزرع بأن يزرع المستأجر ما شاء . والسبب في تقرير هذا الشرط هو ان بعض الزرع يفيد الارض وبعضه يضرها وبعضه بطيء الادراك وبعضه قريب الادراك ، فيؤدي اغفال هذا الشرط الى النزاع[1] .

فاذا استؤجرت الارض للزراعة ولم يعين ما يزرع فيها ولم يعمم كانت الاجارة فاسدة ، فاذا تنازع الآجر والمستأجر قبل الزراعة ورفع الأمر الى القضاء ، فسخ القاضي العقد . وهذه الاجارة التي انعقدت فاسدة قد تنقلب صحيحة قبل ان يتقرر فسخها ، وذلك في صورتين : **الاولى** اذا عين المستأجر قبل الفسخ ماسيزرعه ورضي المؤجر بذلك فان الاجارة تنقلب صحيحة استحساناً يلزم فيها الاجر المسمى . ووجه الاستحسان هو ان الاجارة تنعقد ساعة فساعة نظراً الى ان المنافع تتوارد ساعة فساعة ، فارتفاع الجهالة

---

(١) انظر المادة (٤٥٤) .

بعد العقد وقبل الفسخ كارتفاعها وقت العقد . الثانية : اذا لم يجر الفسخ ولم يعين المستاجر ما سيزرعه الا انه زرع الارض حسبما اتفق له وانتهت مدة الاجارة بلا نزاع ، فان العقد يعتبر انه انقلب صحيحاً استحساناً . ووجه الاستحسان ان المعقود عليه تعين بالاستعمال ، وسبب الفساد هو الجهالة المؤدية الى النزاع ، وقد انقضت المدة في هذه الصورة بلا نزاع (م ٥٢٤)[1] .

واذا عين المستأجر وقت العقد ماسيزرعه الا انه زرع غير ماقد عينه ، فان خالف الى شر كان للمؤجر ان يضمنه نقصان الارض ولا اجرة عليه حينئذ . واذا زرع ما كان قد عينه ولكن اجتاح الزرع جائحة ، فان كان فى الوقت الباقي من مدة الاجارة متسع لبلوغ زرع جديد فليس له ان يفسخ العقد ، اذ لاعذر له فى الفسخ ، وان لم يكن فى الوقت الباقى متسع لذلك ، كان له ان يفسخ العقد لقيام العذر ، أو ان يستمر على العقد ويزرع ما كان قد عينه في العقد أو ما يساويه من انواع الزرع ، واذا انقضت المدة ولم يبلغ الزرع يدفع اجر

---

(١) م ٥٢٤ - من استأجر ارضا ولم يعين ما يزرعه فيها ولم يعمم على ان يزرع ما شاء فاجارته فاسدة ولكن لو عين قبل الفسخ ورضى الآخر تنقلب الى الصحة .

المثل عن المدة الزائدة .

ومن استأجر ارضاً على ان نزرعها ما شاء مطلقاً ، كان له ان نزرعها شتوياً وصيفياً ، أي أن نزرعها مرتين ، الا اذا كان عرف البلد يقضي بخلاف ذلك ، والا اذا كانت المدة المعقود عليها لا تفي بذلك ، كأن تكون المدة لا تكفي الا لزراعة الشتوي فقط أو لزراعة الصيفي فقط ، فيتخصص زرع ذلك . اما اذا كان عقد الاجارة غير مطلق بل مقيد ، كأن تقيد بالشتوي ، فليس للمستأجر ان يزرع صيفياً حينئذ ، فان فعل ، كان للمؤجر ان يضمنه نقصان الارض (م ٥٢٥)[١] .

واذا انقضت مدة الاجارة وقد نبت الزرع الا انه لم يدرك بعد ، فالمستأجر مخير بين ان يقلع زرعه ، وبين ان يبقي الزرع الى ان يدرك على ان يعطي اجر مثل الارض للمدة الزائدة (م٥٢٦)[٢] . وهل يشترط لهذا الابقاء رضاء المؤجر أو حكم الحاكم ؟ الظاهر من اطلاق المادة عدم الاشتراط ، وهو رأى بعض الفقهاء وهو

---

(١) م ٥٢٥ ـ من استأجر ارضا على ان يزرعها ما شاء فله ان يزرعها مكررا فى ظرف السنة صيفيا وشتائيا .

(٢) م ٥٢٦ ـ لو انقضت مدة الاجارة قبل ادراك الزرع فللمستأجر ان يبقى الزرع فى الارض الى ادراكه ويعطى اجرة المثل .

الاوفق للعدالة والمنطق ، وذهب جمهور الحنفية الى اشتراط ذلك ، حتى انهم قالوا اذا لم يتحقق رضاء المؤجر أو حكم الحاكم كان المستأجر غاصباً ، لا أجرة عليه للمدة الزائدة الا اذا كان المأجور وقفاً أو مال يتيم أو معداً للاستغلال . اما اذا انقضت المدة ولم يكن الزرع قد نبت فبناء على انتهاء المدة ترد الارض الى صاحبها ، فاذا نبت الزرع بعد ذلك ترد الارض الى المستأجر وتبقى في يده الى ان يدرك الزرع على ان يعطي اجر المثل .

ويلاحظ ان الاجارة في هذه الصورة اعتبرت جبرية أي جبراً على صاحب الارض . ولهذه الصورة نظائر :

منها لو غصب أحد سفينة وهرب بها في عرض البحر فلحق به صاحبها فانها لا تنزع من يده الى أن يصل الساحل ، وعليه اجر المثل للمدة التي يصل بها .

ومنها مالو استأجر أحد سفينة الى محل لمدة معينة فانقضت المدة قبل وصوله الى المحل المذكور ، فان الاجارة تستمر الى ان يصل المحل المذكور على ان يؤدي اجر المثل عن المدة الزائدة .

ومنها لو أعار أحد ارضه لشخص للزراعة فزرعها المستعير ثم رجع المعير عن اعارته قبل ادراك الزرع فان عقد الاعارة ينفسخ

ولكن الارض تبقى بيد المستعير الى ان يدرك الزرع على ان يدفع اجر المثل عن المدة من حين الرجوع الى ادراك الزرع .

ففي هذه الامثلة كلها اعتبرت الاجارة قائمة من دون نظر الى رضاء المؤجر . ويقاس على هذه الامثلة كل اجارة انتهت مدتها الا ان المستأجر كان مضطراً الى الاستمرار على المنفعة المعقود عليها[1] .

وهل الحكم كذلك لو أقال العاقد ان عقد الاجارة قبل ادراك الزرع ؟ ليس الامر كذلك بل على المستأجر ان يقلع زرعه ويخلي الارض لصاحبها ، لأن اقدام المستأجر على الاقالة يقتضي رضاءه بذلك . وكذلك الامر اذا كان قد غصب احد ارضاً وزرعها ، فان لصاحب الارض ان يقلع الزرع اذا شاء ، لأن فعل الغاصب كان ظلماً ، فلا حرمة له .

ويشترط ايضاً لاجارة الارض للزراعة اجارة منجزة ان تكون وقت العقد خالية من الزراعة ، أو بها زرع لنفس المستأجر ، أو بها زرع لغيره مستحق للحصاد ، أو زرع للغاصب ، فان زرع الغاصب لاحرمة له فهو يستحق القلع . اما اذا كانت الارض

---

(١) انظر المادة (٤٨٠) .

مشغولة بزرع لغير المستأجر وقد زرع بوجــه مشروع ولم يستحصد بعد ، فلا تصح اجارة هذه الارض اجارة منجزة . نعم يصح اجارتها مضافة الى المستقبل ، أي مابعد استحصاد الزرع .

وتصح اجارة الارض للبناء والغراس ، وغير ذلك من الاعمال كحرق اللبن وعمل الخزف ، ونحو ذلك .

فاذا استؤجرت للبناء او الغراس ، فعند انقضاء المدة يكون المؤجر مخيراً بين ثلاث صور :

الاولى — أن يرضى ببقاء البناء أو الغراس باجرة أو بلا اجرة ، أي بطريق الاعارة . وفي هذه الصورة اذا كان صاحب الارض وصاحب البناء قد آجرا الارض والبناء بعقد واحد ، فان الاجر المسمى يقسم بينهما بنسبة اجر المثل لكل من الارض وحدها ، والبناء وحده . فلو كان الاجر المسمى تسعين ديناراً ، وكان اجر المثل للارض وحدها اربعين ديناراً ، واجر المثل للبناء وحده ثمانين ديناراً ، فبما ان نسبة اجر المثل للبناء الى اجر المثل للارض هي الضعف ، فان صاحب البناء يستحق ستين ديناراً من الاجر المسمى ، وصاحب الارض يستحق ثلاثين ديناراً .

الثانية — أن يكلف المستأجر بقلع البناء أو الغراس وتخلية

المأجور وتسوية الحفر الحادثة من القلع .

الثالثة — أن يتملك المؤجر البناء أو الغراس بقيمته مستحقاً للقلع ولو جبراً على المستأجر . ولكن هذا اذا كان القلع مضراً بالارض ، فان لم يكن القلع مضراً بالارض فليس للمؤجر أن يتملك البناء أو الغرس الا برضاء صاحبه (م ٥٣١)[١] . والظاهر من المادة ان حكم الصورة الثالثة مطلق أي سواء كان القلع مضراً أو لم يكن مضراً . ولكن التقييد بما اذا كان القلع مضراً هو المقصودة ، لأن هذا التقييد مفهوم دلالة من الاحكام المقررة في كتاب البيع ، ومن الاساس المقرر في عموم مفاهيم القانون من ان ملك أحد ، لا يتملك منه جبراً عليه بلا ضرورة ، ولا ضرورة اذا لم يكن القلع مضراً . والمطلق انما يحمل على اطلاقه اذا لم يكن تقييد نصاً أو دلالةً .

ولا ضرر على المستأجر في جميع ما ذكر من الصور ، لانه كان عالماً وقت العقد أن له مدة معلومة متى ما انتهت يلزم عليه رد

---

(١) م ٥٣١ ـ لو احدث المستأجر بناء فى العقار المأجور او غرس شجرة فالآجر مخير عند انقضاء مدة الاجارة ان شاء قلع البناء او الشجرة وان شاء ابقى ذلك واعطى قيمته كثيرة كانت او قليلة .

الارض كما تسلمها . ويلاحظ في هذا المقام انه اذا انتهت المــدة وكان على الاشجار ثمرة لم تنضج بعد ، فان عقد الاجارة يعتبر مستمراً الى أن تنضج الثمار، اذا رغب المستأجر بذلك وعليه اجر المثل حينئذٍ للمدة الزائدة . ووجه هذا هو ان الثمار كالزرع لقطافها مدة معلومة قصيرة بخلاف الاشجار التي ليس لانتهائها مدة معلومة ، أو لها مدة معلومة الا انها طويلة ـــ كقصب السكر ونحوه ـــ فان في اعتبار استمرار الاجارة فيها بلا رضاء صاحب الارض ضرراً فاحشاً به .

وقد ذهب فريق من الفقهاء الى انه اذا انقضت المدة وكانت قيمة البناء أو الغراس اكثر من قيمة الارض ، كان للمستأجر أن يتملك الارض بقيمتها جبراً على المؤجر ، وكذلك الحكم عندهم في اعارة الارض للبناء أو الغراس اذا انتهت مدة الاعارة أو اذا رجع المعير عن اعارته . وهو رأي له قيمته أيضاً ، لان البانى أو الغارس لم يحدث بناءه أو غرسه على الارض الا بوجه مشروع ، فاذا كانت قيمته اكثر من قيمة الارض ، كان ضرره بالقلع أشد من ضرر صاحب الارض . والضرر الأشد يدفع بتحمل الضرر الأخف .

ويلاحظ ان حقوق الارتفاق كالشرب ، والطريق الخاص ، والمجرى ، تدخل تبعاً في اجارة الاراضي ، لان الغرض من الاجارة هو الانتفاع بالعين المستأجرة ، وحقوق الارتفاق يتوقف عليها الانتفاع . وهذا بخلاف الحال فى البيع ، فان حقوق الارتفاق لا تدخل في المبيع الا بالصور التي مر ذكرها فى كتاب البيع . وذلك لان المقصود في البيع ملكية المبيع وهي لا تتوقف على هذه الحقوق . ويترتب على ماقررناه ان المؤجر اذا امتنع عن تسليم شيء من الحقوق المذكورة للمستأجر أو منعه من الانتفاع منها ، لا يستحق الاجرة ، لان الانتفاع من المأجور لايمكن بدونها .

حكم ايجار الدور والحوانيت ونحوها :

يصح استئجار الدار والحانوت ونحوهما مما لا يختلف باختلاف المستعملين من دون بيان الذي سيستعملها وينتفع منها ، لعدم الضرر في اغفال ذلك ، لانها لاتختلف باختلاف المستعملين . وهذا بخلاف ما اذا كان الشيء مما يختلف باختلاف المستعملين ، فان بيان المستعمل له شرط فى صحة الاجارة ، على ما سيجيء في بحث ايجار العروض . فيجوز لمن استأجر داراً أن يسكنها هو ، أو غيره

(م ٥٢٢)[1] . فلا يشترط لصحة اجارة الدور والحوانيت ونحوها . انها لسكنى من ؟ كما لا يشترط لذلك بيان انها لأي عمل قد استؤجرت ، فيصح استئجارها بدون بيان كونها لأى شيء ، وينصرف استعمالها الى العرف (م ٥٢٧)[2] . فان كان العرف يقضي باستعمالها للسكنى فلا يصح استعمالها لغيره كمصنع ومتجر ، واذا كان العرف يقضي باستعمالها مصنعاً يصح استعمالها لذلك أو ما تماثله أو مادونه في الانتفاع . وليس له أن يتجاوزه الى مافوقه . ويتفرع على هذا انه يجوز لمستأجر الدار أن يسكنها وحده ، وأن يسكن معه غيره فيها ، وأن يؤجرها ، وأن يعيرها ، وأن يضع فيها اثاثه وأشياءه اللازمة لانها من متممات السكنى ، وأن يعمل فيها كل عمل لا يورث الوهن فى البناء من الاعمال التي تقتضيها السكنى كحفر بئر وتكسير أحطاب الوقود الى الحد المعقول ، وغسل الثياب ونحو ذلك . واما الاعمال التي تورث ضرراً او وهناً بالبناء

---

(١) م ٥٢٢ ـ يجوز استئجار دار او حانوت بدون بيان انها لسكنى احد .

(٢) م ٥٢٧ ـ يصح استئجار الدار والحانوت مع عدم بيان كونه لاى شيء واما كيفية استعماله فتصرف الى العرف والعادة .

فليس له استعمالها بدون رضاء صاحب الدار كاستعمال الحدادة فيها. فاذا عمل فيها مايورث ضرراً بالدار بدون اذن من صاحبها فان حصل الضرر كان ضامناً ، لانه حينئذ يعد مسبباً متعدياً ، والمسبب المتعدي ضامن . نعم اذا كان العرف جارياً باجراء بعض اعمال من هذا القبيل فانه يجوز اجراؤها ، لأن المعروف عرفاً كالمشروط شرطاً في العقد ، ويتفرع على هذا ان جواز ربط الدواب في دار السكنى تابع للعرف (م ٥٢٨)[١] . وحكم الحوانيت ونحوها في هذا المقام كالحكم في الدور .

ولا يشترط لصحة الاجارة كون المأجور مفرغاً مطلقاً ، بل يصح ايجار المشغول اذا لم يكن في تخليته من الشاغل ضرر . فتصح اجارة الدار مثلا وهي مشغولة بسكنى صاحبها او سكنى غيره ،

---

(١) م ٥٢٨ ـ كما انه يصح لمن استأجر دارا مع عدم بيان كونها لاى شىء ان يسكنها بنفسه كذلك يصح له ان يسكنها غيره وله ان يضع فيها اشياءه وله ان يعمل فيها كل عمل لا يورث الوهن والضرر للبناء ولكن ليس له ان يفعل ما يورث الضرر والوهن للبناء الا بأذن صاحبها واما فى خصوص ربط الدواب فعرف البلدة وعادتها معتبر ومرعى • وحكم الحانوت على هذا الوجه •

ويجب على المؤجر تسليم المأجور مفرغاً (م ٥٢٣) [1] ، غير ان الاجارة اذا كانت منجزة وجب عليه التفريغ والتسليم حالا ، وان كانت مضافة وجب ذلك عند حلول الاجل .

أما اذا كان المأجور مشغولا بما في رفعه ضرر فايجاره اجارة منجزة فاسد ، وذلك كما لو كانت الارض مشغولة بزرع صاحبها ولم يستحصد الزرع ، فان ايجارها منجزاً فاسد ، إذ لو اعتبرنا ايجارها صحيحاً للزم المستأجر ان يخلي الارض من الزرع ويسلمها الى المستأجر ، وفي هذا ضرر على المؤجر لم يلتزمه بالعقد ، وكل ضرر لم يلتزمه بالعقد فانه يوجب فساده . لكن لو قلع المؤجر الزرع بعد العقد وسلم الارض خالية ينقلب العقد صحيحاً . ونظير هذا في البيع ما لو باع احد جائزاً من جوائز سقفه ، او قطعة من جدار له ، فان البيع فاسد لما يقتضيه من ضرر لم يلزمه بالعقد ، لكن لو قلع الجائز ، او هدم القطعة من الجدار ، ينقلب البيع صحيحاً ، لان المبيع صار ممكن التسليم بلا ضرر . ولو اجر احد ملكه المشغول بما في رفعه ضرر مع ملك آخر له غير مشغول ،

---

(١) م ٥٢٣ - من أجر داره او حانوته وكانت فيه امتعته واشياؤه تصح الاجارة ويكون مجبورا على تخليته من امتعته واشيائه وتسليمه .

بعقد واحد ، صحت الاجارة في الثاني دون الأول ، وحينئذ اذا كانت حصة كل واحد من الاجرة معلومة ، لزم القدر المعلوم لما صحت فيه الاجرة ، وان يكن معلوماً يقسم مجموع مقدار الاجر المسمى على مقدار اجر المثل للملكيين فما يصيب اجر المثل الذي صحت اجارته يلزم المستأجر اداؤه .

مؤونة العقار المأجور : المصاريف اللازمة لدفع ما أدى الى خلل في منفعة المأجور ، والمصاريف المتعلقة ببناء في المأجور هى على المؤجر ، لأن عمل هذا ونحوه عائد على المؤجر ، فاذاحصل في الطاحون عطل ولو من استعمال المستأجر فان عمله عائد على المؤجر الا اذا كان عمله مشروطاً على المستأجر . وكذلك تعمير الدار ، واصلاح مجاري الماء فيها ، واصلاح منافذها ، واصلاح ما أدى الى خلل في سكناها وتركيب الزجاج فيها ، وسائر ما يتعلق بأمر البناء فيها ، كله على المؤجر . الا ان المؤجر لايجبر على اجراء ما تقدم ذكره ، لأن الانسان لايجبر على تعمير ملكه ، بل انه اذا اجراها فمصاريفها تكون عليه ، واذا لم يجرها وكان في ذلك اخلال بالمنفعة المقصودة من المأجور ، فان للمستأجر أن يفسخ العقد ، على ماسبق ذكره في خيار العيب . نعم اذا كانت الاشياء المخلة بالمنفعة موجودة حين

العقد وكان المستأجر قد رآها ، وليس له حق الفسخ لانه راض بالعيب . وكذلك اذا حدثت بعد العقد وبقي المستأجر مستمراً على استعمال المأجور فانه يعد راضياً بالعيب أيضاً . واذا قام المستأجر بمثل هذه الاعمال بدون إذن من المؤجر كان متبرعاً ، لارجوع له بشيء على المؤجر ، كما انه ليس له ان يخصم شيئاً من الاجرة لقاء ماقام به من مثل هذه الاعمال (م ٥٢٩) [1] . أما اذا كان المستأجر قد انشأ شيئاً في المأجور باذن المؤجر فان كان عمل ذلك مما يعود على المؤجر مثل الاعمال التي ذكرناها آنفاً ، فان للمستأجر حينئذ حق الرجوع بما صرف من القدر المعروف ، وان لم يجر بينهما شرط الرجوع . وان كان عمل ذلك عائداً لمنافع المستأجر كتعمير

---

(١) م ٥٢٩ ـ اعمال الاشياء التى تخل بالمنفعة المقصودة عائدة الى الآجر مثلا تطهير الرحى على صاحبها كذلك تعمير الدار وطرق الماء واصلاح منافذه وانشاء الاشياء التى تخل بالسكنى وسائر الامور التى تتعلق بالبناء كلها لازمة على صاحب الدار واذا امتنع صاحبها عن اعمال هؤلاء فللمستأجر ان يخرج منها الا ان يكون حين استئجاره اياها كانت على هذا الحال وكان قد رآها فانه حينئذ يكون قد رضى بالعيب فليس له اتخاذ هذا وسيلة للخروج من الدار بعد ان عمل هذه الاشياء المستأجر منه كانت من قبيل التبرع فليس له طلب ذلك المصروف من الآجر .

المطابخ وتطهير مخزن المرحاض أو البالوع، فليس للمستأجر الرجوع بشيء على المؤجر، بمجرد انه قام بالعمل، بل لا بد لذلك من شرط الرجوع. ووجه الفرق في الحكم هو ما تقرر في قواعدنا من « ان الآمر بدفع أو صرف ما هو لازم من جهته، يخول المأمور حق الرجوع عليه سواء شرط الرجوع أو لم يشرط، وان الآمر بدفع أو صرف ما ليس بلازم من جهته لا يخول المأمور حق الرجوع عليه الا اذا اشترط الرجوع عليه » وسيأتي تفصيل هذه القاعدة في كتاب الوكالة.

واذا اختلف المؤجر والمستأجر في مقدار ما صرف يعرض الأمر على اهل الخبرة من اهل الصنعة، فان اتفق رأيهم وكان موافقاً لقول المؤجر، أو لقول المستأجر فان القول قوله مع اليمين وعلى الثاني البينة. وان كان الخبراء قد اختلفوا ايضاً بأن كان رأي بعضهم موافقاً لقول المؤجر ورأي البعض موافقاً لقول المستأجر، فالبينة على مدعي الزيادة وهو المستأجر بلا شك (٥٣٠)[1].

---

(١) م ٥٣٠ - التعميرات التى انشأها المستأجر بأذن الآجر ان كانت عائدة لاصلاح المأجور وصيانته عن تطرق الخلل كتنظيم =

ويلزم المستأجر ان يطهر المأجور مما تراكم فيه مدة الاجارة من تراب وزبل ونحوهما ، فاذا قام المؤجر بذلك من تلقاء نفسه كان متبرعا لارجوع له على المستأجر بشيء ، اما لو قام بذلك بناء على أمر من المستأجر فانه له الرجوع عليه ، سواء شرط الرجوع عليه أو لم يشرط ، لما مر من حكم القاعدة الآنفة الذكر (م ٥٣٢)[1]

واذا كان المستأجر يخرب العقار المأجور ، ارضاً كان أو داراً أو حانوتاً ، ولم يكن المؤجور قادراً على منعه ، فان له حينئذ ان يراجع الحاكم طالباً فسخ العقد ، فاذا ظهر للحاكم وقوع التخريب فانه يفسخ العقد ، لأن عقد الاجارة يفسخ بالاعذار على ما سبق ذكره في صدر كتاب الاجارة . وأي عذر أحق بالفسخ من التخريب ؟ (م ٥٣٣)[2]

= الكرميت فالمستأجر يأخذ مصروف مثل هذه التعميرات من الآجر وان لم يجر بينهما شرط على أخذه وان كانت عائدة لمنافع المستأجر فقط كتعمير المطابخ فليس للمستأجر أخذ مصرفها مالم يذكر شرط أخذه بينهما .

(١) م ٥٣٢ - ازالة التراب والزبل الذى تراكم فى مدة الاجارة والتطهير على المستأجر .

(٢) م ٥٣٣ - ان كان المستأجر يخرب المأجور ولم يقتدر الآجر على منعه راجع الحاكم وفسخ الاجارة .

حكم اجارة العروض

يجوز اجارة الثياب والآثاث والاسلحة والحلى من ماس ولؤلؤ وذهب، ونحو هؤلاء من العروض كالقدور، والسروج، والاواني، وسائر المنقولات، لأن لكل منها منفعة مقصودة، لكن يشترط لصحة الاجارة فيها :

١ — معلومية المدة، كما هو شرط في سائر عقود الاجارة.

٢ — معلومية البدل (الاجرة) كما هو الحال في سائر عقود الاجارة.

٣ — بيان المستعمل لها، أو تعميم المستعمل. وهذا اذا كان المنقول مما يختلف باختلاف المستعملين. فاذا كان المستعمل معينا فليس له أن يستعمله غيره، فاذا استعمله الغير كان المستأجر متعدياً. واذا تعمم المستعمل في العقد كأن يقال: آجرتك هذه الحلة على ان تلبسها من تشاء. فاول لابس لها يكون هو المتعين وليس للمستأجر ان يلبسها غيره، واذا فعل كان متعدياً (م ٥٣٤، ٥٣٦، ٥٣٧) [1]

---

(١) م ٥٣٤ — يجوز اجارة الالبسة والاسلحة والخيام وامثالها من المنقولات الى مدة معلومة فى مقابل بدل معلوم.

م ٥٣٦ — من استأجر ثيابا على ان يلبس بنفسه فليس له ان =

واذا استؤجر مثل ما سبق ذكره من العروض لأجل ان يستعملها في الذهاب الى محل معين فانه يلزم بالاجرة سواء ذهب بها الى المحل المذكور، وسواء استعملها في بيته أو لم يستعملها، لانه اذا استعملها فقد استوفى المنفعة حقيقة، واذا لم يستعملها فقد تمكن من استعمالها، ولا تأثير لذكر المحل في ذلك، لأن ذكر المحل من قبيل الاستئذان لاخراجها اليه، حتى لو تلفت بلا تعد أو تقصير فى ذلك المحل أو في استعمالها فى البيت أو عند عدم استعمالها مطلقاً، لايلزمه غير الاجرة، بخلاف ما اذا استأجرها على ان يستعملها في البيت فاستعملها خارج البيت فتلفت، فانه يضمن (م ٥٣٥)[1].

حكم اجارة الدواب

تجوز اجارة الدواب والعربات والسيارات ونحوها من وسائل النقل، للركوب، أو الحمل. ويشترط لذلك شرطان:

= يلبس غيره.

م ٥٣٧ - الحلى كاللباس.

(١) م ٥٣٥ - لو استأجر احد ثيابا على ان يذهب بها الى محل ثم لم يذهب ولبسها فى بيته او لم يلبسها يلزمه اعطاء اجرتها.

١ — تعيين المحل المراد الوصول اليه ، أو المدة المراد الركوب أو الحمل فيها

٢ — ان يكون مقدار ما يراد حمله معلوماً ، وتعيين من يريد الركوب عليه أو تعميمه ، هذا اذا كان المركوب مما يختلف أمر الركوب فيه باختلاف المستعملين كالحيوان . فاذا تعين الراكب في العقد . فليس للمستأجر ان يركب غيره ، كما انه ليس له ان يعيرها لأحد ، ولا ان يودعها عند أحد ، ولا ان يردف معه أحداً (م ٥٥١)[1] . فاذا فعل شيئاً من هؤلاء كان متعدياً ، فاذا هلكت الدابة حينئذ لزمه الضمان . فلو استأجر أحد دابة على ان يركبها هو فأركبها غيره فهلكت ضمن المستأجر قيمتها ، وكذلك لو أودعها أحد فهلكت عندالوديع ، وكذلك لو اردف أحداً معه أو حمل معه امتعة والدابة لا تطيق ذلك فهلكت ، فان المستأجر يضمن قيمتها ، اما لو كانت تطيق ذلك ولكنها هلكت فان المستأجر يضمن نصف قيمتها فيما لو كان الرديف قادراً على ان يمسك نفسه على الدابة ، ويضمن من القيمة بنسبة الثقل الزائد اذا

---

(١) م ٥٥١ — الدابة التى استكريت على ان يركبها فلان لا يصح اركابها غيره وان اركب وتلف الحيوان يلزم الضمان .

كان الرديف صغيراً لا يستمسك بنفسه ، كان الثقل الزائد متاعاً .

واذا تعمم الراكب في العقد فاول راكب يركب الدابة بعد العقد يكون هو المقصود بالعقد ، فليس لغيره ان يركبها بعدئذ (م ٥٤٩ ، ٥٥٣) [١] .

ولا يصح استكراء دابة ونحوها مما يختلف باختلاف المستعملين من وسائل النقل ، من دون تعيين الراكب أو تعميمه للجهالة المؤدية الى النزاع . فمثل هذا الاستكراء فاسد يستحق الفسخ . نعم اذا تعين الراكب قبل فسخ العقد انقلب العقد صحيحاً لزوال السبب المفسد ، وحينئذ لا يجوز للمستأجر ان يركب غير من قد تعين ، فان فعل ضمن ، على ماسبق تفصيله (م ٥٥٣) [٢] .

---

(١) م ٥٤٩ ـ كما يصح استكراء دابة على ان يركبها فلان كذلك يصح استكراء دابة على ان يركبها المستأجر من شاء على التعميم ايضا .

م ٥٥٢ ـ من استكرى دابة على ان يركبها من شاء فان شاء ركبها بنفسه وان شاء اركبها غيره ولكن ان ركبها هو او غيره بعد تعيين المراد وتخصيصه بركوب احد لا يصح اركاب الغير .

(٢) م ٥٥٣ ـ لو استكرى احد دابة للركوب من دون تعيين من يركبها ولا التعميم على ان يركبها من شاء تفسد الاجارة ولكن =

والدابة المستكرات للركوب لايجوز ان تستعمل للحمل، فان فعل المستكري ذلك فتلفت ضمن قيمتها لانه يعتبر متعدياً، لأن استعمالها للحمل استعمال فيما هو اكثر مما علك، لأن الركوب أقل مشقة من الحمل (م ٥٥٠). ولكن يجوز لمن استكرى دابة للحمل ان يستعملها للركوب ، لأن الركوب اقل مشقة من الحمل ، فاستعماله فيه استيفاء لاقل مما علك (م ٥٥٨)[1]. وانظر المادة (٤٢٦) .

وكما يصح ان يجري الاستكراء على معين من دابة ونحوها من وسائل النقل، يصح ان يجري على عمل النقل، اي ان يجري العقد مع المكاري على نقل الشخص او نقل المتاع (م ٥٣٨)[2]. ففي الصورة الاولى تتعين الدابة أو غيرها من وسائل النقل ،

= لو عين وبين قبل الفسخ تنقلب الى الصحة وعلى هذه الصورة ايضا لا يركب غير من تعين على تلك الدابة .

(١) م ٥٥٨ - يصح الركوب على دابة استكريت للحمل . وانظر المادة ٤٢٦ .

(٢) م ٥٣٨ - كما يصح استكراء دابة معينة كذلك يصح الاشتراط على المكارى الايصال الى محل معين .

فليس للمكاري ان يسلم غير ما تعين بالعقد ، وفي الصورة الثانية له ان يوفي بعقده على أية آلة من آلات النقل ، لان المعقود عليه اجراء العمل فله اجراؤه باية وسيلة شاء . ويتفرع على ماقررناه امران :

١ — ان العقد اذا وقع على معين من دابة ونحوها من وسائل النقل الى محل معين ، فاذا هلكت الدابة او الواسطة الاخرى في الطريق او قبل السفر ، ينفسخ العقد ، لهلاك المعقود عليه ، واذا تعبت الدابة في الطريق او مرضت او تعطلت وسائط النقل الاخرى لاينفسخ العقد ، لقيام المعقود عليه كما ان المؤجر لايجبر على ان يسلم دابة غيرها او اي واسطة اخرى الى المستأجر ، ولكن المستأجر يكون مخيراً بين ان ينتظر الى ان تستريح الدابة او تشفى ، وبين ان يفسخ العقد ، لاختلال المنفعة . فاذا اختار الفسخ لزمه شيئان :

الاول : ان يعطي ما اصاب المسافة التي قطعها من الاجرة ، مع ملاحظة الشدة والسهولة في امر الطريق ، فلو قطع نصف الطريق مثلا ، ولكن كان ما بقي منه اشد مشقة فان المؤجر لايستحق نصف الاجرة ، بل ما يصيب المسافة المقطوعة بالنظر

الى سهولتها ، من مجموع الاجرة (م ٥٣٩)[1] .

الثاني : ان يسلم المأجور الى المؤجر ان كان معه ، فاذا لم يكن معه ، فان كانت الدابة بحالة تعجز فيها عن المشي فللمستأجر ان يتركها في محلها ، ولا ضمان عليه لو هلكت بعد ذلك ، لتحقق الضرورة والعذر في أمر تركها . اما لو كان في استطاعتها المشي الى اقرب قرية ، فليس له تركها في محلها ، واذا تركها ثم هلكت ضمن قيمتها في المحل الذي تركها فيه . وله في هذه الصورة ان يبيعها باذن الحاكم ان كان في موضع يمكنه ان يصل الى حاكم ، فان كان في موضع يتعسر عليه الوصول الى حاكم ، فان له ان يبيعها بلا اذن من حاكم .

٢ — لو وقع عقد الايجار على النقل الى محل معين ، وهلكت الواسطة الناقلة في الطريق أو تعطلت ، فان العقد لا ينفسخ مطلقاً ، ويجبر المؤجر على اكمال ايفاء عمل النقل على

---

(١) م ٥٣٩ ـ لو استؤجرت دابة معينة الى محل معين وتعبت في الطريق فالمستأجر يكون مخيرا ان شاء انتظرها حتى تستريح وان شاء نقض الاجارة وبهذا الحال يلزم المستأجر ان يعطى حصة ما اصاب المسافة من الاجر المسمى للآجر .

واسطة أخرى ، لأنه لم تتخصص في العقد واسطة بعينها ، بل المعقود عليه هو ايفاء العمل بالوجه المعتاد (م ٥٤٠) [١] .

وقد مر في صدر البحث في اجارة وسائل النقل انه لابد لصحة الاجارة فيها من تعيين المحل المراد الوصول اليه ، أو تعيين المدة المراد الركوب أو الحمل فيها . ونبين هنا ان تعيين المحل يجب ان يكون بصورة تقطع النزاع . ويتفرع على هذا امران :

أ - انه لايكفي لتعيين المحل ذكر اسم الخطة فقط ، كالعراق ، وخراسان ، والاناضول ، والحجاز ، واليمن . بل لابد من ذكر اسم البلد ، كبغداد ، وانقرة ، وجدة وصنعاء . فالاجارة فاسدة اذا عقدت على سيارة الى الحجاز بدون تخصيص محل فيه . لأن مثل هذه الاجارة توجب نزاعاً في محل الايصال يصعب قطعه (م ٥٤٢) [٢] . نعم لو غلب اسم الخطة فى

---

(١) م ٥٤٠ - لو اشترط ايصال حمل معين الى محل معين وتعبت الدابة فى الطريق فالمكارى مجبور على تحميله على دابة اخرى وايصاله الى ذلك المحل .

(٢) م ٥٤٢ - لا يكفى فى الاجارة ذكر اسم الخطة فقط لتعين المسافة الا ان يكون اسم الخطة علما متعارفا لبلدة مثلا لو استؤجرت دابة الى بوسنة او الى العراق لا يصح اذ يلزم تعيين =

عرف الناس على بلدة معينة فيه فان ذكر اسم الخطة وحده يكفي لتعيين المراد ، لانه ينصرف حينئذ الى البلدة المذكورة . مثلاً ان « مصر » اسم للخطة المصرية كلها ، وان « الشام » اسم لسوريا كلها ، ولكن غلب اطلاق الاسم الاول فى عرف الناس على « القاهرة » كما غلب الاسم الثاني على « دمشق » ، فلو عقدت الاجارة الى مصر ، كان العقد صحيحاً ، وينصرف المراد الى القاهرة ، ولو عقدت الى الشام ، كان العقد صحيحاً ايضاً ، وينصرف المراد الى دمشق . واذا تعين المحل في العقد بذكر اسم البلد ، أو بذكر اسم الخطة الذي غلب اطلاقه على بلدة مخصوصة فيه ، يلزم المكاري ايصال المستأجر الى منزله في البلدة المذكورة (م ٥٤٤)[1] لأن العرف جرى على هذا المراد . اما اذا كان العرف جارياً على الايصال الى محل مخصوص في البلدة المذكورة ، فيعمل بما جرى

= البلدة او القصبة او القرية التى يذهب اليها ولكن لفظ الشام مع كونه اسم قطعة قد تعورف اطلاقه على بلدة دمشق فلهذا لو استؤجرت دابة الى الشام يصح .

(١) م ٥٤٤ - لو استكريت دابة الى بلدة يلزم ايصال مستأجرها الى داره .

عليه العرف ، لأن المعروف عرفاً كالمشروط شرطاً ، ولأن الاحكام المبينة على العرف تتبدل بتبدل العرف .

ب — اذا كان الاسم مشتركاً بين محلين فان قامت القرينة وقت العقد على ارادة أحدهما ، كان العقد صحيحاً ، والا كان العقد فاسداً ، للجهالة (م ٥٤٣) [١] .

وكما يجب لصحة الاجارة تعيين المحل أو المدة على ما مر تقريره ، يجب تعيين الواسطة الناقلة ، في العقد ، اذا جرى العقد على نفس الواسطة الناقلة . اما اذا جرى على العمل أي جرى العقد بين المستأجر والمكاري على الايصال ، فلا يشترط لصحة العقد تعيين واسطة مخصوصة .

ويتفرع على هذا : انه لايصح استئجار دابة لا على التعيين للجهالة المفضية الى النزاع ، فان المكاري قد يقدم جملاً والمستأجر يطلب فرساً ، ولا رجحان لارادة أحدهما على الآخر فان كلاً من

---

(١) م ٥٤٣ — لو استؤجرت دابة الى مكان وكان يطلق اسمه على بلدتين فايتهما قصدت يلزم اجرة المثل مثلا لو استكريت دابة من اسلامبول الى « حكمجة » ولم يصرح الى كبيرها او صغيرها فايتهما قصدت يلزم اجر المثل بنسبة مسافتها .

الجمل والفرس دابة ، وكذلك لو استأجر سيارة لا على التعيين فقد يقدم المكاري سيارة قديمة بطيئة السير ويطلب المستأجر سيارة جديدة سريعة السير .

نعم اذا انعقدت الاجارة على هذه الصورة فاسدة ولكن قبل فسخ العقد من احد الجانبين ، اتفق الطرفان على تعيين دابة معينة أو سيارة معينة ، ينقلب العقد صحيحاً لانقطاع النزاع المؤدي الى الفساد ، فليس لاحد الطرفين بعد ذلك فسخ العقد بناء على الفساد السابق (م ٥٤١) [١] .

ولا يشترط لتعين الواسطة تشخيص فرد معين منها ، في العقد ، بل ذكر النوع وحده كاف ايضاً ، وينصرف المراد الى ماهو المعتاد المتعارف . فلو عقدت الاجارة على سيارة فورد ، الى الحلة تصح الاجارة وينصرف المراد الى المعتاد من هذا النوع في

---

(١) م ٥٤١ - لا يجوز استئجار دابة من دون تعين ولكن ان عينت بعد العقد وقبل المستأجر يجوز وايضا لو استؤجرت دابة من نوع على ما هو المعتاد بلا تعين يجوز ويصرف على المتعارف المطلق مثلا لو استؤجر برذون من المكارى الى محل معلوم على ما هو المعتاد يلزم المكارى ايصال المستأجر على برذون الى ذلك المحل على الوجه المعتاد .

هذا الطريق . وكذلك لو عقدت الاجارة على جمل الى المحمودية ، صح العقد وينصرف المراد الى المعتاد من هذا النوع في هذا الطريق.

واجبات المستكري :

١ ـ ان يعنى بحفظ ما استكراه عناية تامة اذا كان قد تسلم ما استكراه من المؤجر فاذا قصر في حفظه فهلك ، كان ضامناً . اما اذا كان المؤجر هو الذي يقود السيارة او الدابة فان الحفظ يكون واجباً عليه لا على المستكري .

٢ ـ ألا يزيد في التحميل عن المقدار المتفق عليه ، قلت الزيادة او كثرت ، فان زاد على ذلك فهلك المأجور لزمه الضمان ، على الوجه الذى سبق ذكره .

٣ ـ ألا يحمل المأجور غير ما وقع الاتفاق عليه ، مما هو اشد ضرراً ، فان فعل فهلك المأجور ضمن قيمته على الوجه الذي سبق ذكره

٤ ـ ألا يتجاوز بالمأجور المحل المعين بلا اذن المؤجر ، الا بمقدار ما يتسامح فيه الناس ، ويرجع في تقديره الى العرف . فاذا تجاوز المستأجر المحل المعين ، كان المأجور مضموناً عليه الى ان

يسلمه الى المؤجر سالماً (م ٥٤٥)[1]. وهذا الحكم ثابت عند بعض الفقهاء سواء كان العقد قد وقع على استعمال المأجور الى المحل المعين ذهاباً فقط، أو ذهاباً واياباً. فاذا استأجر احد سيارة الى كربلاء ذهاباً واياباً فتجاوز بها الى النجف، كانت السيارة مضمونة عليه الى ان يسلمها الى صاحبها سالمة، فلو هلكت السيارة في الاياب بين بغداد و كربلاء فانه يضمن قيمتها، ولا ينفي الضمان عليه رجوعه الى الوفاق. وذهب بعض الفقهاء الى ان الضمان انما يتوجه اليه اذا لم يعد الى الوفاق، فان عاد رجعت يده الى يد امانة، وعلى هـــذا القول ان المستأجر انما يضمن اذا استأجر للذهاب فتجاوز المحل المعين، أو للذهاب والاياب فتجاوز المحل المعين فهلك المأجور قبل رجوعه الى محل الاياب. والظاهر من اطلاق المجلة الاخذ بالقول الاول، مع ان المتبادر الى الذهن هو رجحان القول الثاني.

٥ — ألا يذهب بالمأجور الى محل غير المحل المعين فى العقد

---

(١) م ٥٤٥ — من استكرى دابة الى محل معين فليس له تجاوز ذلك بدون اذن المكارى فاذا تجاوز فالدابة فى ضمان المستأجر الى ان يسلمها سالمة وان تلفت فى ذهابه او ايابه يلزم الضمان .

ولو كان اقرب واسهل من المحل المعين . فاذا ذهب يكون ضامناً (م ٥٤٦)[1] لانه بمخالفته القيد المتفق عليه في العقد صار غاصباً ، مستعملاً ملك الغير بدون اذنه .

٦ ـــ ألا يذهب بالمأجور الى المحل المعين من طريق أكثر مشقة من الطريق الذي عينه المؤجر في العقد . اما اذا لم يعين له المؤجر طريقاً ، وكان للمحل المعين عدة طرق فللمستأجر ان يذهب بأي طريق يسلكها الناس ، وليس له ان يذهب من طريق غير مسلوكة الا اذا كانت اسهل من الطرق المسلوكة . فان خالف في شيء مما قررناه كان ضامناً (م ٥٤٧)[2] .

---

(١) م ٥٤٦ ـ لو استكريت دابة الى محل معين فليس للمستأجر ان يذهب بتلك الدابة الى محل آخر فان ذهب وتلفت الدابة يضمن مثلا لو ذهب الى « اسلمية » بالدابة التى استكراها على انه يذهب بها « الى تكفور طاغ » وعطبت يلزم الضمان .

(٢) م ٥٤٧ ـ لو استؤجر حيوان الى محل معين وكانت طرقه متعددة فللمستأجر ان يذهب باى طريق شاء من الطرق التى يسلكها الناس ولو ذهب المستأجر فى طريق غير الذى عينه صاحب الدابة وتلفت فان كان ذلك الطريق اصعب من الطريق الذى عينه يلزم الضمان وان كان مساويا او اسهل فلا .

٧ ــ الا ينتفع بالمأجور اكثر من المدة التي استأجرها فيها . فلو انتفع كان غاصباً من بعد المدة المعينة ، فلو انقضت المدة ولم يأت المؤجر لأخذ المأجور فبقي المأجور بيد المستأجر ولم يستعمله فلا شيء عليه . لانه حينئذ يبقى امانة بيده (م ٥٤٨)[١] .

٨ ــ ليس للمستأجر ضرب دابة الكراء من دون اذن صاحبها فاذا فعل وهلكت الدابة ضمن . اما لو اذن له بضربها ، فله ذلك لكن على شرط أن يكون الضرب على الموضع المعتاد ، فلو ضرب على موضع غير معتاد الضرب عليه فهلكت ، كان ضامناً (م ٥٥٦ ، ٥٥٧)[٢] .

---

(١) م ٥٤٨ ـ ليس للمستأجر استعمال دابة ازيد من المدة التى عينها وان استعملها وتلفت فى يده يضمن .

(٢) م ٥٥٦ ـ ليس للمستأجر ضرب دابة الكراء من دون اذن صاحبها ولو ضربها وتلفت بسببه يضمن .

م ٥٥٧ ـ لو أذن صاحب دابة الكراء بضربها فليس للمستأجر الا الضرب على الموضع المعتاد وان ضربها على غير الموضع المعتاد مثلا لو كان المعتاد ضربها على عرفها وضربها على رأسها وتلفت يلزم الضمان .

احكام خاصة بالاستكراء للحمل :

تستكرى الدواب ونحوها من وسائل النقل ، لحمل الاثقال كما تستكرى للركوب . ويشترط لصحة العقد أن يتعين نوع ما يراد حمله ، من حنطة ، أوشعير ، أوقطن ، أوحديد ، أوحجارة ، أو حطب . ولكن لايشترط تعيين المقدار الذي يراد تحميله ، بل اذا عين المقدار ببيانه أو بالاشارة الى ما يراد حمله فبها ونعمت ، وللمستأجر حينئذ ان يحمل المقدار المعين . واذا لم يعين المقدار ، يعتبر المقدار الذي جرى به العرف والعادة ، أي ان للمستأجر حينئذ ان يحمل المقدار الذي جرى عرف الناس في تحميله لمثل الدابة المأجورة ، أو السيارة المأجورة ، أو نحوهما من وسائط النقل . فاذا استأجر احد سيارة نقل (لوري) لنقل حنطة وكان العرف جارياً بتحميل مثلها اربعة اطنان ، فليس للمستأجر ان يحملها اكثر من ذلك بل يتخصص بالمقدار الذي جرى به العرف (م ٥٥٥)[١] .

وكذلك ينظر الى العرف في كلفة الادوات المساعدة في

---

(١) م ٥٥٥ ـ لو استكريت دابة من دون بيان مقدار الحمل ولا التعيين باشارة يحمل مقداره على العرف والعادة .

التحميل ، من اكاف الدابة ، والحبال ، والعدول ، ونحوها من الادوات الضرورية للوسائط النقلية في امر التحميل ، فاذا كان العرف قد جعل تداركها على المستأجر ، كان عليه ان يتداركها ، وان جعلها العرف على المؤجر ، كان تداركها عليه (م ٥٥٤)[1].

أما وضع الحمل على الواسطة الناقلة وتنزيله فعلى المكاري ، لأن هذا من مقتضيات التحميل ، ولأن العرف جار على ذلك (م ٥٦٠)[2].

وكذلك الحكم في أمر النفقة على الدابة والسيارة ونحوهما ، فان علف الدابة على المؤجر ، وما يقتضي لوقود السيارة على المؤجر. فاذا صرف المستأجر مثل هذه النفقة ، من دون إذن المؤجر كان متبرعاً ليس له الرجوع عليه ، أما اذا صرف ذلك باذن المؤجر فان له الرجوع بما صرف . واذا اختلفا في الصرف أو في مقدار المصروف كان على المستأجر الاثبات ، لانه بذلك يدعي ديناً ينكره المؤجر ، بخلاف ما اذا دفع المؤجر الى المستأجر مبلغاً

---

(١) م ٥٥٤ - لو استكريت دابة للحمل يعتبر فى الاكاف والحبل والعدل عرف البلدة .

(٢) م ٥٦٠ - وضع الحمل على الدابة على المكارى .

ليصرفه على النفقة ، فان المستأجر يصدق قوله بيمينه فيما يدعيه من الصرف والمقدار ، لانه في هذه الصورة امين والامين مصدق القول بيمينه . وعما ان النفقة على المؤجر فاذا لم يعط المستأجر علفاً للدابة المأجورة فهلكت لاضمان عليه ، لان النفقة غير واجبة عليه ، فلا يعتبر مقصراً (م ٥٦١)[1] .

واذا شرط فى العقد كون علف الدابة و (بانزين) السيارة على المستأجر كانت الاجارة عند الفقهاء فاسدة يجب فيها اجر المثل لان هذا الشرط فيه نفع للمؤجر ، وما يصرفه المستأجر حينئذ يحتسب من اجر المثل . اما بالنظر لاحكام المجلة فلاحظ ما سبق بحثه فى كتاب البيوع عند الكلام فى البيع بشرط . ولاتنس حكم المادة (٦٤) من اصول المرافعات .

وللمستاجر ان يحمل الواسطة المستكراة ماتعين نوعه في العقد من الحمل ، كما له ان يحملها حملا آخر مماثلا له أو أهون منه فى المضرة . وليس له ان يخالف الى ما هو ازيد مضرة مما تعين فى

---

(١) م ٥٦١ - نفقة المأجور على الآجر ، مثلا علف الدابة التى استكريت واسقاؤها على صاحبها ولكن لو اعطى المستأجر علف الدابة بدون اذن صاحبها تبرعا ليس له أخذ ثمنه من صاحبها بعد .

العقد . وقد مرت الاشارة الى هذا الحكم في الضوابط العامة .

وللتفريق بين كون المخالفة في تحميل الدواب الى الأهون او الى الاضر قاعدتان :

الاولى : اذا كان الحمل المخالف لما ذكر في العقد ، يشغل حيزاً اقل من الحمل المعين بالعقد كان أضر . مثلاً لو استكريت دابة لحمل وزنة من الحنطة ، فليس للمستاجر ان يحملها وزنة من الحديد ولو كانت الكمية واحدة ، لان الحديد يشغل حيزاً اقل مما تشغله وزنة الحنطة فيتجمع الثقل في اقل محل (م ٥٥٩)[١] .

الثانية : اذا كان يشغل محلاً اوسع قد يؤدي الى الدبر في مؤخر الدابة او في مقدمها . مثلاً من استأجر دابة ليحمل عليها

---

(١) م ٥٥٩ - لو استكريت دابة عين نوع حملها ومقداره يصح تحميلها حملا آخر مماثلا له او اهون منه فى المضرة ايضا ولكن لا يصح تحميل شيء أزيد في المضرة . مثلا من استكرى دابة على ان يحملها خمسة اكيال حنطة كما يصح له ان يحملها من ماله او مال غيره اى نوع كان خمســة اكيال حنطة كذلك يجوز له ان يحملها خمسة اكيال شعير ولكن لا يجوز تحميل خمسة اكيال حنطة دابة استكريت على ان تحمل خمسة اكيال شعير كما لا يصح ان تحمل مائة اوقية حديد دابة استكريت على ان تحمل مائة اوقية قطن .

وزنة حنطة فليس له ان يحملها حطباً .

وقس على الدواب في أمر التحميل سائر الوسائط النقلية من برية وبحرية او جوية ، كالسيارات والطيارات ، والسفن والزوارق .

حكم اجارة الآدمي

أي الاحكام المتعلقة بالأجير

تقدم فى صدر كتاب الاجارة كلام موجز عن الاجير فقد بينا هناك أن الاجير نوعان : خاص ومشترك ، وبينا الفروق بينهما ، واليك تفصيل الـــكلام عنهما فى هذا الموضع ، وما استطردناه سابقاً من البحث الموجز كان مجاراة لمتن المجلة .

الاجير : هو من يلتزم لغيره باداء عمل معلوم باجرة معلومة ، فاذا كان العمل مجهولاً ، أو كان الاجر مجهولاً ، يكون العقد فاسداً ، لأن معلومية كل من المنفعة والاجرة شرط في صحة عقد الاجارة :

ومعلومية العمل تتحقق بوجهين :

١ — بتعيين العمل وكيفيته تعييناً تاماً ، انظر المادة

(٤٥٥، ٤٥٦).

٢- ببيان المدة التي يعمل فيها الاجير، او ببيان المسافة التي يعمل فيها (م٥٦٢)[1]، اذا كان الاجير اجير نقل. كما لو استأجر أحد آخر على ان يصطاد له مدة شهر، أو أن يحتطب لهمدةشهر، باجرة معلومة، فما يصطاد الاجير وما يحتطبه تلك المدة يكون للمستأجر. فاذا لم تبين المدة، فما صاده أو احتطبه اذا كان معيناً في العقد، فاذا كان مملوكا للمؤجر في الأصل، كما لو كان الشجر المحتطب من املاكه كانت الاجارة صحيحة، لان الاجارة في هذه الصورة وقعت على قطع أشجار معينة مملوكة للمؤجر، فهي إجارة على عمل معلوم، واذا كانت الاشجار غير مملوكة، كما اذا كان الشجر من المباحات، كانت الاجارة فاسدة، لانها حينئذ اجارة على عمل في غير ملك المؤجر بخلاف الصورة الاولى. فاذا أوفى الاجير العمل كان الحطب للمؤجر وعليه اجر المثل.

أما اذا كانت الاشجار غير معينة وهي مباحة، فاذا أوفى الاجير العمل كان الحطب له ولا حكم للاجارة مطلقاً.

---

(١) م ٥٦٢ - يجوز اجارة الآدمى للخدمة او لاجراء صنعة ببيان مدة او بتعيين العمل بصورة اخرى كما بين فى الفصل الثالث من الباب الثانى .

واذا لم تتحقق معلومية العمل كان العقد فاسداً يلزم فيه اجر المثل اذا أوفى العمل. مثلاً لو استؤجر استاذ صنعة لتعليمها، أو استاذ علم لتعليمه، فان ذكرت مدة — كأن يقال: تعلم في هذا المعمل لمدة سنة — يكون العقد صحيحاً ويستحق الاجرة المسماة اذا كان مهيئاً للتعليم في المعمل سواء جاءه أحد للتعليم أم لا.

أما اذا لم تذكر مدة — كأن يقال: تعلم في هذا المعمل — يكون العقد فاسداً لجهالة عمل التعليم الذي سيقوم به، لان من سيتعلم غير معروف وقت العقد، ولا مدى تعليمهم معروف. وعليه فاذا قام الأجير بالتعليم استحق اجر المثل والا فلا (م ٥٥٨)[1].

وكذلك اذا استأجر أهل قرية أو محلة، إماماً أو معلماً أو مؤذناً، أو نحو هؤلاء ليقوم باداء الوظيفة الدينية لمدة معينة، فاذا كان مهيئاً للقيام بذلك استحق من أهل القرية أو المحلة الاجر

---

(١) م ٥٦٨ - لو استؤجر استاذ لتعليم علم او صنعة فان ذكرت مدة انعقدت الاجارة على المدة حتى ان الاستاذ يستحق الاجرة بكونه حاضرا ومهيئا للتعليم قرأ التلميذ او لم يقرأ وان لم تذكر مدة انعقدت اجارة فاسدة وعلى هذه الصورة ان قرأ التلميذ فالاستاذ يستحق الاجرة والا فلا.

المسمى . واذا كان الاستئجار بلا ذكر مدة ، فان أوفى العمل استحق اجر المثل ، والا فلا يستحق شيئاً (م ٥٧٠). استحقاق الاجرة في هذه المسألة قد اعتبر جرياً لمقتضيات العصر نظراً الى ان مايقوم به هؤلاء عمل من الاعمال المقصودة ، والا فان المقرر في الشرع عدم جواز أخذ الاجرة على العبادات.

ويستثنى من لزوم بيان المدة أو بيان العمل — أي تعيينه وتعيين كيفيته تعييناً تاماً — على ما ورد في المادة (٥٦٢) ، مثل السمسار ، والمنادي ، والدلال ، ونحوهم ممن يؤجرون في أشياء لايمكن تقدير الوقت والعمل فيها ، فان استئجار مثل هؤلاء صحيح وان لم تبين المدة لعملهم ولم يقدر العمل . والسبب في الاستثناء هو حاجة الناس الى مثل هؤلاء الاجراء . والحاجة تنزل منزلة الضرورة . والضرورات تبيح المحظورات .

ومعلومية الاجرة تكون ببيان نوعها وقدرها ،فتكون للاجير المشترك على الوجه الآتي :

(أ) تسمية الاجرة يومياً ولو لم يبين مقدار العمل الذي يعمله في المستأجر فيه .

(ب) تسمية كل ذراع أو متر أو نحوهما ، إن كان المستأجر

فيه من المقدرات .

(ج) تسمية اجرة جميع العمل .

(د) قد تكون معلومة بالعرف ، كما هو جار في كثير من العمال حسب أصنافهم ، فان كثيراً من العمال والصناع يوميتهم معروفة المقدار بين أصنافهم . فاذا استخدم احد مثل هؤلاء من تسمية اجرة ، فانهم يستحقون المقدار المعروف لهم بين أصنافهم (م ٥٦٥)[1].

واذا كانت الاجرة مجهولة كان العقد فاسداً ، فاذا قام الاجير بالعمل استحق أجر مثله ، ويتفرع على هذا :

١ ـ لو استخدم احد آخر من دون تسمية اجرة ، فان كان هذا المستخدم ممن عرف انهم انما يشتغلون لغيرهم باجرة ، كان على من استخدمه أن يدفع اليه أجر مثله . فمن وكل محامياً في خصومة من دون أن يسمي له أجرة ، فاذا قام المحامي بالخصومة استحق أجر مثله . وكذلك اذا دفع احد مالا الى دلال ليبيعه من دون ان

---

(١) م ٥٦٥ ـ لو استخدمت العملة من دون تسمية اجرة تعطى اجرتهم ان كانت معلومة والا فأجر المثل ومعاملة الاصناف الذين يماثلون هؤلاء على هذا الوجه .

يسمي له أجرة ، فاذا باع المال استحق اجرة مثله ، وقس على المحامي والدلال أمثالهما من أصحاب الحرف .

أما اذا كان المستخدم ليس ممن عرف انهم انما يشتغلون باجرة ، فاذا قام بالعمل الذي استخدمه فيه أحد ، فانه لايستحق اجرة ، لانه يعد متبرعاً بالعمل (م ٥٦٣)[١] .

٢ ـ لو قال احد لآخر اعمل هذا العمل وانا اكرمك من دون ان يبين له ما سيكرمه ، فاذا أوفى العمل استحق اجر المثل ، لأن العمل هنا لم يقم به العامل مجاناً بل بعوض مجهول ، فكان هنا عقد اجارة فاسدة فيلزم اجر المثل (م ٥٦٤)[٢] .

وكذلك لو استخدم تاجر أحداً عنده على أن يكون شريكه في الربح ، فاذا قام بالعمل استحق اجر المثل ، وعلى هذا فقس .

٣ - لو عقدت الاجارة على شيء من القيميات غير معين ، كما لو استؤجر أحد في عمل ، على ان تكون اجرته فرس غير

---

(١) م ٥٦٣ - لو خدم احد آخر على طلبه من دون مقاولة اجرة فله أجر المثل ان كان ممن يخدم بالاجرة والا فلا .

(٢) م ٥٦٤ - لو قال احد لآخر اعمل هذا العمل اكرمك ولم يبين مقدار ما يكرمه به فعمل العمل المأمور به استحق أجر المثل .

معينة ، أو دار غير معينة ، فان الاجارة فاسدة لجهالة الاجرة جهالة فاحشة ، للتفاوت بين القيميات . والجهالة الفاحشة مؤدية للنزاع الواجب التحرز عنه في العقود . فاذا قام الاجير بالعمل في مثل هذه الصورة استحق اجر المثل .

أما لو عقدت الاجارة على شيء معين من القيميات كانت الاجارة صحيحة وكان ذلك القيمي اجرة يستحقها الاجير بايفاء العمل وذلك كما لو استؤجر احد في عمل على ان تكون اجرته هذه الدار، او هذه الفرس ، او تلك العرصة .

ويستثنى من هذا الفرع استئجار الظئر ، فانه يجوز استئجار الظئر على ان يقوم المؤجر بكسوتها وطعامها من غير ان توصف الكسوة او يعرف مقدار الطعام ، فان استئجارها على الوجه المذكور صحيح وتستحق الوسط من الكسوة والطعام المعتاد (م ٥٦٦)[1] . وفى استئجار الظئر مخالفة للقياس من وجه آخر ،

---

(١) م ٥٦٦ - لو عقدت الاجارة على ان يعطى للاجير شيء من القيميات لا على التعيين يلزم أجر المثل مثلا لو قال احد لاحد ان خدمتني كذا اياما اعطيتك بقرتين لا يلزم البقر ويلزم اجر المثل ولكن يجوز استئجار الظئر على ان يعمل لها البسة كما جرت العادة وان لم توصف الالبسة ولم تعرف يلزم من الدرجة الوسطى .

وهو ان الاجارة فيها واردة على استهلاك اللبن ، والاجارة على استهلاك العين لاتجوز . والسبب في مخالفة القياس في الوجهين ، أولا : العرف . ثانياً : ان المعتاد هو العطف على الظئر والتسامح معها فلا تؤدي جهالة الاجرة الى النزاع . ثالثاً : ان العقد جار على القيام بخدمة الولد وتربيته ، واللبن تبع ، فلم يكن العقد على استهلاك العين .

ويلاحظ هنا ان مدة إجارة الظئر اذا انتهت وكان الطفل لم يحن وقت فطامه ولا يأخذ ثدي غير الظئر فانها تجبر على إرضاعه باجرة المثل الى حين وقت الفطام .

ولا تجبر الظئر على ان ترضع الطفل بنفسها بل لها ان ترضعه من غيرها ، كما لها ان ترضعه لبن سائر الحيوانات كالبقر والغنم . اللهم الا اذا شرط عليها ان ترضعه بنفسها ، او ان ترضعه لبن آدمي فيلزمها الشرط .

وللظئر ان تفسخ الاجارة لو تمرضت ، كما ان لزوجها الحق ايضاً في فسخ العقد لتعلق حقه بها . ولكن يشترط لذلك ان تكون الزوجية ثابتة بغير اقرارها .

ولمستأجر الظئر فسخ العقد ايضاً بسبب موجب لذلك ، كما

اذا أجاعت الطفل ، او كانت قذرة ، او مرضت مرضاً يؤثر في صحة الرضيع ، او حملت ، او لم يأخذ الطفل ثديها ، او نحو ذلك من الاعذار (م ٥٨١) [1] .

وتنفسخ اجارة الظئر بموت الصبي ولا تنفسخ بموت المسترضع ، على ما مر في المادة (٤٤٣) .

٤ — اذا اعطى الولي من تحت ولايته من الصغار الى استاذ صنعة ليتعلم عنده الصنعة ، ولم يشترط احدهما على الآخر اجرة . فاذا تعلم الصغير الصنعة ثم اختلف الاستاذ والولي فطلب الاستاذ من الولي اجرة لقاء تعليمه ، وطلب الولي من الاستاذ اجرة لقاء قيام الصغير بالعمل عنده ، فانه يحكم العرف . فان كان عرف البلد في مثل هذه المعاملة يشهد بأن الاستاذ يستحق الاجرة ، فله ذلك ويعتبر العمل الذي قام به الصغير من ضروريات التعلم . وان كان العرف يشهد بان الصغير يستحق اجرة ، فله ذلك . ويعتبر تعلمه الصنعة من ضروريات قيامه بالعمل . وفي التقديرين يلزم اجر المثل

---

(١) م ٥٨١ - كما ان للظئر فسخ الاجارة لو تمرضت كذلك للمرضع فسخها اذا تمرضت او حملت او لم يأخذ الصبى ثديها او استفرغ لبنها .

بالغاً ما بلغ ، لجهالة الاجرة وقت العقد (م ٥٦٩) [1] .

العطية للاجير :

ما يعطى للاجير من الحلوان والهدايا لايجوز ان يحتسبه المؤجر من الاجرة . فما يعطي للخدم يوم عيد او فى بشارة ، وما يعطي لخدام الفنادق من الكراميات يعتبر هبة للاجير ، فلا يجوز ان يحتسب من ضمن الاجرة (م ٥٦٧) [2] .

مايترتب على الاجير من الاعمال :

على الاجير ان يقوم بالعمل الذي استؤجر لاجله على الوجه الكامل المعتاد ، ولكن لايجب عليه ان يقوم بذلك بنفسه اذا كانت الاجارة مطلقة ، أي لم تقيد ، لأن يقوم بالعمل بنفسه فاذا استأجر أحد آخر لبناء دار واطلق الاجارة فللاجير ان يقوم

---

(١) م ٥٦٩ - من أعطى ولده لاستاذ ليعلمه صنعة من دون ان يشترط احدهما للآخر أجرة فبعد تعلم الصبى لو طالب احدهما الآخر بأجرة يعمل بعرف البلدة وعادتها .

(٢) م ٥٦٧ - العطية التى اعطيت للخدمة من الخارج لا تحسب من الاجرة .

بالبناء بنفسه ، وله ان يستعمل غيره بالبناء المذكور (م ٥٧٢)[١] .

اما اذا قيد المستأجر الاجير لأن يعمل بنفسه فليس له ان يستعمل غيره ، لأن فى هذا التقيد فائدة فان العمل يختلف باختلاف العمال مهارةً وبما ان العقد وقع على عمل مقيد وهو عمل الاجير بنفسه فاذا خالف يكون متعدياً لم يقم بالعمل المستأجر لاجله ، وعليه فاذا هلك المستأجر فيه بيد الشخص الذي استعمله الاجير كان للمستأجر ان يضمن الاجير اما اذا لم يهلك فانه لا يستحق اجراً ويعد متبرعاً بالعمل (م ٥٧١)[٢] .

يتضح مما سبق ان العقد اذا كان مطلقاً فللأجير ان يستعمل غيره في العمل والمراد من الاطلاق هنا هو ان لا يقيد المستأجر الاجير بأن يعمل بنفسه ، فقول المستأجر للاجير اعمل هذا الشغل

---

(١) م ٥٧٢ - لو اطلق العقد حين الاستئجار فللاجير ان يستعمل غيره .

(٢) م ٥٧١ - الاجير الذى استؤجر على ان يعمل بنفسه ليس له ان يستعمل غيره . مثلا لو اعطى احد جبة لخياط على ان يخيطها بنفسه بكذا دراهم فليس للخياط ان يخيطها بغيره وان خاطها بغيره فهو ضامن .

إطلاق . وعليه لو استأجر أحد آخر لأن يجلد له كتباً وقال له جلد لي هذه الكتب بكذا وقبل الاجير ، جاز له ان يجلدها بنفسه او ان يجلدها بواسطة عماله واعوانه . وفي الصورتين يستحق الاجر المسمى ، ولو تلفت الكتب بدون تعدٍ او تقصيرٍ بيد العمال لا ضمان عليه (م ٥٧٣)[١] .

وكل ما كان من توابع العمل فان شرط على الاجير لزم الشرط ، وكان عليه ان يقوم بموجب الشرط . واذا لم يشترط ذلك في العقد ، يحكم عرف البلد ، فان كان عرف البلد جارياً بأن يكون هذا التابع على الاجير لزمه القيام بموجب العرف ، مثلاً ان العرف عندنا جارٍ بان الخياط عليه البطانة والازرار ، فهو ملزم بها ولو لم يشترطه المستأجر بالعقد ، عملاً بالعرف (م ٥٧٤)[٢] .

---

(١) م ٥٧٣ ـ قول المستأجر للاجير اعمل هذا الشغل اطلاق • مثلا لو قال احد للخياط خط هذه الجبة بكذا دراهم من دون تقييد بقوله خطها بنفسك او بالذات وخاطها الخياط بخليفته او خياط آخر يستحق الاجر المسمى وان تلفت الجبة بلا تعد لا يضمن •

(٢) م ٥٧٤ ـ كل ما كان من توابع العمل ولم يشرط على الاجير يعتبر فيه عرف البلدة وعادتها كما ان العادة فى كون الخيط على الخياط •

والحمال يلزم بادخال الحمل الى داخل الدار أو المخزن ، ولكن لا يلزمه ان يضع الحمل في المحل المخصوص له من الدار او المخزن فلا يلزم مثلاً باصعاد الحمل الى الطابق الثاني أو وضعه في غرفة معينة (م ٥٧٥)[1]. لكن اذا جرى العرف بذلك فيلزم القيام بمقتضى العرف .

واذا قام الاجير ببعض العمل الذي استؤجر فيه ، فانه يستحق من الاجرة بنسبة ما قام به من العمل .

ويتفرع على هذه القاعدة :

١ — اذا استأجر احد حصادين ليحصدوا زرعه باجرة معلومة ، وبعدما حصدوا مقداراً منه هلك الباقي بسبب ما ، فان الحصادين يستحقون من الاجر المسمى بنسبة ما قد حصدوه (م ٥٨٠)[2].

---

(١) م ٥٧٥ ــ يلزم الحمال ادخال الحمل الى الدار ولكن لا يلزمه وضعه فى محله . مثلا ليس على الحمال اخراج الحمل الى فوق الدار ولا وضع الذخيرة فى الانبار .

(٢) ٥٨٠ ــ من استأجر حصادين ليحصدوا زرعه الذى فى ارضه وبعد حصادهم مقدارا منه لو تلف الباقى بنزول الحالوب او بقضاء آخر فلهم ان يأخذوا من الاجر المسمى مقدار حصة ما حصدوه وليس لهم أخذ أجر الباقى .

٢ — من استأجر خادماً لمدة سنة بعشرين ديناراً مثلاً ، وبعدما خدم ستة اشهر انهزم ولم يعد إلا بعد مرور السنة ، فانه يستحق نصف الاجرة المسمى وهو عشرة دنانير .

والحاصل ان الاجير يجبر على العمل مادام عقد الاجارة قائماً ويستحق الاجرة بايفاء العمل . اما اذا لم يكن عقد الاجارة قائماً وكان قد قام ببعض العمل لما كان عقد الاجارة قائماً ، فانه لايجبر على اتمام العمل ، ويستحق من الاجرة بنسبة ماقام به من العمل .

اجرة الدلال :

الدلال ، هو من اعد نفسه للسعي في بيع اموال الناس أو ايجار املاكهم لقاء اجرة . فهو أجير مشترك . والاجير المشترك لايستحق الاجرة إلا اذا قام بالعمل الذي استؤجر فيه . فلو اتفق أحد مع دلال على بيع مال له باجرة معلومة ، فاذا اتم الدلال امر البيع ، فانعقد البيع ، استحق الاجرة المتفق عليها ، اما اذا دور المال ولم يبعه ، أو باعه غيره ، فلا يستحق اجرة لأن اجرة الدلال هي مقابل قيامه بالبيع ، لا مقابل عرضه المال للبيع . فاذا لم يتم البيع على يده لايستحق اجرة (م ٥٧٧)[١] . وكذلك اذا تم

---

(١) م ٥٧٧ ـ ان دور دلال مالا ولم يبعه وبعد ذلك باعه =

البيع على يده لكن ظهر بعد ذلك ان البيع الواقع غير منعقد ، بأن ظهر ان المبيع وقف مثلاً ، فانه لا يستحق اجرة ، واذا كان قد استوفى الاجرة في هذه الصورة فانها تسترد منه . وهذا بخلاف ما اذا قام بأمر البيع وتم البيع منعقداً ثم ظهر مستحق فأخذه بحكم الاستحقاق ، وكذلك اذا رد المبيع بخيار العيب ، او اقيل البيع الواقع ، ففي هذه الصور كلها يستحق الدلال الاجرة ، لانه قد أتم عمله ، ولا صنع له في انفساخ البيع في هذه الصورة (م ٥٧٩)[١] . وهذه العلة تقتضي استحقاق الدلال الاجرة اذا ظهر بعد اتمامه عملية البيع ان البيع الواقع غير منعقد ، إلا ان ارباب الفتوى ذهبوا الى عدم استحقاقه اجرة في الصورة المذكورة ناظرين الى ان البيع في هذه الصورة لم يتحقق في الواقع ونفس الأمر ، فلم يتم عمل الدلال في الواقع فلا يستحق اجرة .

واذا عين المالك للدلال ثمناً فباع بأكثر منه فالزيادة للمالك

= صاحب المال فليس للدلال أخذ الاجرة وان باعه دلال آخر فليس للاول شيء وتمام الاجرة للثانى .

(١) م ٥٧٩ - لو خرج مستحق بعد أخذ الدلال أجرته وضبط المبيع او رد بعيب لا تسترد أجرة الدلال .

وليس للدلال سوى أجرته . والزيادة كلها للمالك لانها بدل ماله . واذا باع بأقل مما عينه توقف نفاذ البيع على اجازة المالك ، فان اجازه نفذ واستحق الدلال الاجرة ، والا بطل ولا أجرة للدلال حينئذ (م ٥٧٨)[1] .

واذا لم يعين صاحب المال الى الدلال أجرة فانه يستحق أجرة المثل ، وكذلك اذا دفع أحد مالاً الى دلال وقال له اذا بعت هذا المال باكثر من مائة فالزيادة لك ، فان الاجارة فاسدة وللدلال أجرة المثل .

مؤونة الأجير :

الاصل ان مؤونة الاجير ، انما تجب عليه ، لا على المستاجر ، لأن المستأجر قد اشترى عمل الاجير بالبدل وهو الاجرة ، فلا يجب عليه غير الاجرة ، فطعام الاجير وكسوته وسائر حوائجه الضرورية ، لا يتحملها المستأجر .

نعم اذا اشترط في العقد كون طعام الاجير الخاص أو

---

(١) م ٥٧٨ - لو أعطى احد ماله للدلال وقال بعه بكذا دراهم فان باعه الدلال بأزيد من ذلك فالفاضل ايضا لصاحب المال وليس للدلال سوى الاجرة .

كسوته على المستأجر لزمه ذلك . وكذلك الحكم اذا كان عرف البلد جارياً بهذا (م ٥٧٦)[1] ، لأن المعروف كالمشروط . مثلاً ان العرف جار عندنا على ان طعام الخادم وسائق السيارة ، على المستأجر ، فهو لازم عليه . وكذلك الأمر في الظئر ، فان العرف جار عندنا على ان طعامها وكسوتها ، على المسترضع .

وقد سبق في بحث « الاجارة بشرط » ان الشرط المتعارف بين الناس لا يفسد عقد الاجارة وان كان فيه نفع لأحد العاقدين ، كما هو الحال في البيع .

وانما قيدنا الاشتراط في صدر الكلام بالاجير الخاص ، لأن مثل هذا الشرط لايعقل في الاجير المشترك ، كما ان العرف لم يجر بذلك .

الاحكام المتعلقة بالآجر والمستأجر ، بعد العقد ، اذا تم عقد الاجارة

يترتب على كل واحد من الآجر والمستأجر ، واجبات وحقوق . وقد سبق في الفصول السابقة ذكر احكام جمة تعود في حقيقة الأمر الى الآجر او الى المستأجر . أي ان ماسبق

---

(١) م ٥٧٦ - لا يلزم المستأجر اطعام الاجير الا ان يكون عرف البلدة كذلك .

بحثه من الاحكام هو في الحقيقة اما من واجبات الآجر والمستأجر أو من حقوقهما. فالمقصود في هذا الباب الذي عقدته المجلة. هو نوع خاص من الواجبات والحقوق المتعلقة بهما. يمكن ان يعد متضمناً أهم الواجبات والحقوق.

وقد انطوى هذا الباب على المواضيع الآتية:

١ - حكم تسليم المأجور.

٢ - « تصرف العاقدين في المأجور بعد العقد.

٣ - « رد المأجور واعادته عند انقضاء الاجارة.

وإليك التفصيل:

حكم تسليم المأجور:

اذا انعقدت الاجارة صحيحة وجب على المؤجر ان يسلم المأجور الى المستأجر، بحيث يبقى مستمراً في يده الى انتهاء الاجارة فاذا امتنع عن التسليم اجبره الحاكم على ذلك، اللهم إلا اذا كان امتناعه لحق مشروع، كما لو اشترط تعجيل الاجرة، فان للمستأجر حينئذ، ألا يسلم المأجور إلا بعد ان يتسلم الاجرة.

ولكن على كل حالة، لا يستحق المؤجر اجرة عن المدة التي لم يدخل فيها المأجور الى يد المستأجر، او المدة التي خرج فيها

المأجور من يد المستأجر بعد دخوله في يده . في الحالتين تسقط الاجرة للمدة المذكورة عن المستأجر ، والعلة في السقوط هي عدم تحقق التسليم في الحالة الاولى ، وزوال التسليم في الحالة الثانية . ويتفرع على هذا :

أ — اذا استأجر أحد عجلة مثلاً لمدة معلومة ، او على أن يذهب بها الى محل معين ، وجب عليه تسليمها للمستأجر ليستعملها للمدة المذكورة او المحل المذكور . وليس للمؤجر ان يستعملها خلال ذلك ، ولا ان يوقفها في يده ، ولا ان يعيرها لأحد ، ولا أن يمنع المستأجر من استعمالها مدة الاجارة . فاذا فعل شيئاً من ذلك سقط من الاجرة مقدار مايصيب المدة التي خرجت فيها العجلة من انتفاع المستأجر بها ، وللمستأجر ايضاً ان يستردها من المؤجر ان كانت في يده . وبعد عودها الى يد المستأجر تشتغل الاجرة من تاريخ العودة . (م٥٨٣)[1] .

---

(١) م ٥٨٣ — اذا انعقدت الاجارة الصحيحة على المدة او المسافة فيلزم تسليم المأجور للمستأجر على ان يبقى فى يده متصلا ومستمرا الى انقضاء المدة او ختام المسافة . مثلا لو استأجر احد كروسة لكذا مدة او على ان يذهب الى المحل الفلانى فله ان يستعمل الكروسة المذكورة فى =

ب ــ لو آجر احد ملـكه مشغولا بماله . وجب عليه تسليم الملك الى المستأجر فارغاً ولا يعتبر التسليم متحققاً ما دام المـلك المأجور مشغولا بأموال المؤجر . فلا تلزم المستأجر أجرة في المدة التي بقي فيها الملك المذكور مشغولا . نعم اذا باع المؤجر تلك الأموال الى المستأجر كان التسليم متحققاً ، لأن المأجور يعتبر حينئذ مشغولا بملك المستأجر . (م ٥٨٤)[1] .

ويقاس على هذه المسألة . ما اذا اجرت الزوجة دارها الى زوجها وسكناها معاً . وما اذا اجر أحد أرضه لآخر وسلمها اليه مشغولة بزرعه . ففي المسألتين لاتلزم المستأجر أجرة ، ما دام المأجورغير فارغ من المؤجر ، في مسألة الزوجة ، وغير فارغ من الزرع ، في مسألة الارض .

ج ــ لو آجر أحد داره لآخر وسلمها اليه وكانت احدى حجرهامثلا مشغولة بأموال المؤجر ، فانه يسقط من الاجرة قدر

= ظرف تلك المـدة او الى ان يصل ذلك المحل وليس لصاحبهـا ان يستعملها فى تلك الاثناء فى اموره .

(١) م ٥٨٤ ـ لو آجـر احد ملكه وكان فيـه ماله لا تلزم الاجرة ما لم يسلمه فارغا الا ان يكون قد باع المال للمستأجر ايضا .

ما يصيب الحجرة المشغولة . وللمستأجر فى هذه الصورة الخيار فى أن يفسخ العقد بسبب تفرق الصفقة ، وان يسكن الدار مستمراً على عقده ويدفع من الاجر المسمى بقدر الحجر غير المشغولة . وطريقة تقدير الاجرة بنسبة الحجر المشغولة والفارغة هي أن يقسم الاجر المسمى على عدد حجر الدار فما يصيب المشغول منها يسقط . وما يصيب الفارغ يدفع . هذا اذا لم تعين لكل حجرة وقت العقد أجرة على حدة ، وإلا فلكل حجرة ما يخصها . (م ٥٨٥)[1] .

ويلاحظ ان عدم انتفاع المستأجر باحدى الحجر فى هذه المسألة ناشئ من فعل المؤجر لذلك يسقط من الاجرة مقدار ما يصيبها من الاجرة اذا استمر المستأجر على العقد ولم يفسخه بسبب تفرق الصفقة . وهذا هو وجه الفرق بين الحكم فى هذه المادة والحكم فى المادتين (٥١٩ ، ٥٢١) .

د ـ اذا غصب المأجور من المستأجر يسقط من الاجرة

---

(١) م ٥٨٥ ـ لو سلم الآجر الدار ولم يسلم حجرة وضع فيها اشياءه يسقط من بدل الاجارة مقدار حصة تلك الحجرة والمستأجر مخير فى باقى الدار وان أخلى الآجر الدار وسلمها قبل الفسخ تلزم الاجارة يعنى لا يبقى للمستأجر حق الفسخ .

مقدار ما يصيب مدة الغصب .

والمراد من التسليم الواجب على المؤجر ، هو اجازة المؤجر وأذنه للمستأجر بان ينتفع من المأجور بلا مانع . فلو آجر احد داره او دكانه ونحوها من العقارات التي تستعمل فيها الاقفال ، فاذا دفع اليه مفتاح المأجور وأذنه بالانتفاع به ، أي بالمأجور ، كان هذا تسليما . واذا آجره أرضاً للزراعة او الغرس او البناء فيها ، فاذا أذنه بالانتفاع المقصود ولم يكن هناك مانع منه ، كان تسليما . (م ٥٨٢)[1] .

ويعلم مما قررناه آنفاً ، ان امر التسليم تظهر ثمرته ، في الاجرة فاذا تحقق التسليم اشتغلت الاجرة ، واذا انقطع التسليم انقطعت الاجرة . فاذا اختلفا في أمر التسليم بعد انقضاء مدة الاجارة فالبينة على المؤجر . واذا عجز فالقول قول المستأجر ، مع يمينه .

واذا اتفقا على التسليم ، ولـكن اختلفا في حدوث المانع من الانتفاع ، اي انقطاع الانتفاع بسبب الغصب مثلا ، يحكم الحال عند عجزهما عن اقامة البينة . فاذا كان المانع قائما وقت الخصومة

(١) م ٥٨٢ ـ تسليم المأجور هو عبارة عن اجازة الآجر ورخصته للمستأجر بأن ينتفع به بلا مانع .

كان القول قول المستأجر بيمينه على البتات ، وان كان المانع غير موجود وقت الخصومة كان القول قول المؤجر ، بيمينه على عدم العلم .

واذا اتفقا على حدوث المانع واختلفا في مقدار مدة استمراره كان القول قول المستأجر .

تصرف العاقدين بالمأجور :

المأجور ملك للمؤجر ، ومنافع المأجور ملك للمستأجر بسبب عقد الاجارة . ولتحقق العلاقة الوثيقة ، والاتصال المستمر بين المالكين ، ولتضرر أحد الطرفين في حقه ، اذا اطلق للآخر التصرف في ملكه ؛ كان تصرف كل من الطرفين مقيداً بملاحظة حق الطرف الآخر . ويتفرع على هذا ما يأتي :

أولا — اذا كان المأجور عقاراً لايخشى هلاكه فان للمستأجر ان يؤجره لشخص آخر غير المؤجر لاستيفاء المنفعة التي يملكها .

وانما قلنا (اذا كان عقاراً) لأن المأجور اذا كان منقولا فليس للمستأجر ان يؤجره لاحد قبل قبضه ، كما ان الحكم كذلك في البيع على ماسبق ذكره في كتاب البيع . والعلة في التفريق

بين العقار الذي لايخشى هلاكه ، وبين غيره ، من حيث جواز التصرف فى الاول قبل قبضه دون الثاني ، هي ان العقار الذي لا يخشى هلاكه لا غرر فى التصرف فيه مع أحد قبل قبضه بيعاً او اجارة ، لتأكد الحصول عليه ، او على منافعه ، بخلاف المنقول والعقار الذي يخشى هلاكه ، فان الحصول عليه غير متأكد لقوة احتمال هلاكه قبل القبض ، فالتصرف فيه بيعاً او اجارة قبل قبضه لايخلو من احتمال غرر بمن يجري التصرف معه ، والغرر ممنوع شرعاً . (م ٥٨٦)[١] . وينبغي على رأي من جوز التصرف فى المبيع قبل قبضه مطلقاً على ما مر فى كتاب البيع انه يجوز ايجار المأجور قبل قبضه مطلقاً .

وانما قلنا (لاستيفاء المنفعة التي يملكها) لان المستأجر ليس له أن يؤجر المأجور لاستيفاء منفعة لايملكها ، فمن استأجر داراً للسكنى ، ليس له ان يؤجرها لان تكون معملا ، لانه لايملك الانتفاع بها بغير السكنى او ما دون السكنى . بخلاف مالك الدار فان له ان يؤجرها لاستيفاء ما يريد تمليكه من منافعها ، لانه مالك

(١) م ٥٨٦ ـ للمستأجر ايجار المأجور لآخر قبل القبض ان كان عقارا وان كان منقولا فلا .

لها ولسائر منافعها .

وانما قلنا (لشخص آخر غير المؤجر) لان اجارتها الى المؤجر نفسه فاسدة . فلو استأجر أحد داراً من شخص ثم اجرها لآخر، فأجرها هذا الاخير للمؤجر الاول كانت هذه الاجارة الاخيرة فاسدة .

ثانياً — للمستأجر ان يؤجر المأجور او يعيره بعد قبضه لأحد سواء كان عقاراً أو منقولا . على شرط ألا يكون مما يتفاوت استعماله والانتفاع به باختلاف الناس ، وألا تكون هذه الاجارة لاكثر من مدة استئجاره . (م ٥٨٧)[1] .

أما اذا كان المأجور ممن يختلف الانتفاع به باختلاف الناس فليس له ان يؤجره او يعيره لأحد ، وذلك كالحلي والثياب والدواب .

واذا اجره لاكثر من مدة استئجاره فبانقضاء مدة الاجارة الاولى ، تنفسخ الاجارة الثانية اذا لم يجز صاحب المأجور ، لان الاجارة بالنسبة للمدة الزائدة اجارة فضولي .

---

(١) م ٥٨٧ — للمستأجر ايجار ما لم يتفاوت استعماله وانتفاعه باختلاف الناس لآخر .

ويلاحظ : انه يجوز لمن استأجر شيئاً اجارة فاسدة ان يؤجره باجارة صحيحة . غير ان المستأجر الاول يدفع للمؤجر اجر المثل ، لان الفاسدة يلزم فيها اجر المثل ، والمستأجر الثاني يدفع الاجر المسمى لأن اجارته صحيحة . (م ٥٨٨)[1] .

وهل للمؤجر الاول فسخ الاجارة بناء على فسادها ؟ نعم له ذلك لأن الفاسد يلزم نقضه . وحينئذ تنفسخ الاجارة الثانية الصحيحة لأن الاجارة تنفسخ بالاعذار . وانفساخ الاجارة الاولى المبنية عليها الاجارة الثانية عذر صحيح . وهذا بخلاف الحكم في البيع ، فان المبيع فاسد اذا باعه المشترى بعد قبضه بيعاً صحيحاً فليس للبائع الاول فسخ البيع . ووجه الفرق ان عقود التمليك الفاسدة ، يملك فيها المعقود عليه بالقبض ، فاذا قبض المشتري المبيع بالبيع الفاسد فقد ملكه فيقع تصرفه أي بيعه بيعاً صحيحاً تصرفاً فيما يملك ، فلا يجوز نقضه . بخلاف الاجارة فان المنفعة غير المعقود عليها لا يتم قبضها للمستأجر إلا عند انتهاء الاجارة . فتصرفه فيها — أي اجارة المأجور اجارة صحيحة —

---

(١) م ٥٨٨ - ان آجر المستأجر باجارة فاسدة المأجور لآخر باجارة صحيحة يجوز .

تصرف فيما لم يقبضه ولم تتم ملكيته له ، فلا مانع من نقضه . على ان الفرق الجوهري هو ان الاجارة تنفسخ بالعذر دون البيع .

ثالثاً — من أجر ماله لأحد لمدة معلومة اجارة لازمة . فليس له أن يؤجرها لأحد آخر لنفس تلك المدة ، لانه بالعقد الاول بعد تمامه لازماً ، صار المستأجر مالكا للمنفعة ، وصار المؤجر اجنبياً عنها . فاذا أجرها لنفس تلك المدة لآخر لا يعتبر عقده في حق المستأجر الاول ، ويكون العقد الثاني عقد فضولي موقوفاً على اجازة مالك المنفعة وهو المستأجر ، فاذا لم يجز هذا العقد الثاني فانه ينفسخ .

ويشبه هذه المسألة في الحكم ما لو ادعى شخص على أحد انه استأجر منه ماله الفلاني لمدة كذا وادعى عليه شخص آخر أيضاً انه استأجر منه المال المذكور لنفس تلك المدة فأقر المدعى عليه لأحدهما فان دعوى الثاني تنتهي ولا توجه اليمين الى المدعى عليه ، لانه لو وجهت اليه اليمين ونكل عنها ، فانه يكون كأنه أجر المال المذكور للمدعى بعد ما كان قد أجره قبل ذلك لنفس المدة .

وانما قلنا (اجارة لازمة) لانه لو أجرها لاحد بخيار الشرط له ، فاذا أجرها لآخر في مـدة الخيار كانت الاجارة الثانية هي النافذة وينفسخ العقد الاول ، لان الاجارة الثانية تعتبر رجوعاً عن الاجارة الاولى وفسخاً فعلياً لها (م ٥٨٩)[1] .

رابعاً — اذا باع المؤجر ماله المأجور الى أحد غير المستأجر وبدون اذنه ، فان البيع الواقع يعتبر نافذاً بالنظر الى البـائع والمشتري ولا يعتبر نافـذاً بالنظر الى المستأجر لانه مالك لمنفعة المأجور لمدة الاجارة فلو كان البيع نافذاً في حقه ايضاً للزم ابطال حقه بدون رضاه ، من المنفعة التي ملكها بعقد الاجارة لأن المنفعة حينئذ تعتبر ملك المشتري ، لانها تابعة للعين ، وهذا يقضي سقوط حق المستأجر عنها بدون رضاه ، وهو غير جائز . ولان عقد التمليك اذا تكرر على شيء كان العقد الثاني غير نافذ على المالك بالعقد الاول ، بل يكون موقوفاً على اجازته كما سبق البحث فيه قريباً . ولما كان المستأجر قد ملك المنفعة بعقد الاجارة ، فاذا وقع

---

(١) م ٥٨٩ — لو آجر احد ماله على مـدة معلومـة لآخر باجارة لازمة ثم آجره ايضا تلك المدة تكرارا لغيره لا تنعقد ولا تنفذ الاجارة الثانية ولا تعتبر .

البيع بعد ذلك وهو يقتضي انتقال المبيع بمناقصة الى المشتري ، كان عقد التمليك قد تكرر على المنفعة فيكون الثاني غير نافذ على المالك الاول .

وينبني على كون البيع نافذاً بالنظر الى البائع والمشتري ، ان المشتري ليس له فسخ البيع الواقع نظراً لكونه مأجور . نعم لو طالب المشتري بتسليم المبيع ، فيما ان تسليمه اليه غير ممكن لتعلق حق المستأجر بالانتفاع به ، كان له ان يطلب فسخ البيع لا لانه غير نافذ في حقه بل لان تسليم المبيع غير ممكن ، فليفسخه القاضي قطعاً للمنازعة ، إذ لا تنقطع المنازعة بغير ذلك ما دام المشتري مصراً على التسليم او الفسخ . ولهذا لو تربص ولم يطالب بتسليم المبيع اليه حتى انقضت الاجارة او طالب به فاجاز المستأجر البيع ورفع يده عن المأجور لا يبقى للمشتري اي طريق للفسخ ، لأن البيع نافذ في حقه وتسليم المبيع اليه صار ممكناً .

وهل يطلب الفسخ للمشتري لعدم امكان التسليم ، مطلق ؟ اي هل له حق طلب الفسخ سواء كان غير عالم وقت الشراء ان المبيع مأجور ، او كان عالماً بذلك ؟

الظاهر من القانون « المجلة » انه مطلق وهو الرأي الراجح عند

فقهاء الحنفية . وذهب ابو يوسف الى انه ليس له حق طلب الفسخ اذا كان يعلم وقت الشراء ان المبيع مأجور . ووجه ترجيح الرأي الاول هو ان تسليم المبيع بعد العقد واجب ، وعلم المشتري بكونه مأجوراً لاينفي موجب العقد . فاذا كان التسليم غير ممكن كان له طلب الفسخ .

وانما قلنا (لغير المستأجر) لان البيع اذا وقع للمستأجر نفسه انفسخت الاجارة ونفذ البيع .

وانما قلنا (بدون اذنه) اي اذن المستأجر ، لان المستأجر اذا اذن للمالك بالبيع كان البيع نافذاً في حقه ايضاً ، كما لو اجاز البيع الواقع بدون اذنه . وتنفسخ الاجارة في الحالتين ، لرضائه بذلك .

ولكن يلاحظ ان المستأجر اذا اذن باجراء البيع ، او اجاز البيع الواقع ، فان له حبس المأجور في يده الى أن يستوفي مابقي له فى ذمة المؤجر من الاجرة التي كان قد عجلها ، اي دفعها مقدماً . غير انه اذا كان قد سلم المأجور ، فانه يسقط حق حبسه . وهذا مثل البائع اذا سلم المبيع الى المشتري قبل قبضه الثمن (م ٥٩٠)[١]

---

(١) م ٥٩٠ ـ لو باع الآجر المأجور بدون اذن المستأجر يكون البيع نافذا بين البائع والمشترى واذا لم يكن نافذا فى حق المستأجر حتى انه بعد انقضاء مدة الاجارة يلزم البيع فى حق =

رد المأجور واعادته ورد المستأجر فيه :

اذا انقضت مـــدة الاجارة ، لايبقى للمستأجر حق ما في المأجور . ويترتب عليه حينئذ أمران :

الاول : ان يرفع يده عن المأجور بعد انقضاء المدة ، اي أن يكف يده عن استعماله . فاذا استعمله بعد انقضاء المدة ، كان مستعملاً لملك الغير بلا اذنه فيكون بحكم الغاصب له . فيضمنه اذاهلك في يده ، أما اذا انقضت مدة الاجارة ولم يستعمل المأجور وبقي في يده مدة لم يطلبه المؤجر فيها ، فانه يبقى امانة في يده طول تلك المدة (م ٥٩١ ، ٥٩٢)[1] .

= المشترى وليس له الامتناع عن الاشتراء الا ان يطلب المشترى تسليم المبيع من البائع قبل انقضاء مدة الاجارة ويفسخ القاضى البيع لعدم امكان تسليمه وان اجاز المستأجر البيع يكون نافذا في حق كل منهم ولكن لا يؤخذ المأجور من يده مالم يصل اليه مقدار مالم يستوفه من بدل الاجارة الذى كان اعطاه نقدا ولو سلم المستأجر المأجور قبل استيفائه ذلك سقط حق حبسه .

(١) م ٥٩١ ـ يلزم المستأجر رفع يده عن المأجور عند انقضاء الاجارة .

م ٥٩٢ ـ ليس للمستأجر استعمال المأجور بعد انقضاء الاجارة .

الثاني : اذا طلب المؤجر قبض ماله بعد انقضاء مدة الاجارة يلزم على المستأجر ان يسلمه اياه . فاذا امتنع عن تسليمه بعد الطلب الواقع ، يعتبر المستاجر بحكم الغاصب ، فيضمنه اذا هلك في يده ، ولو لم يستعمله .

وقد اتضح مما قررناه . ان المستأجر لا يجب عليه رد المأجور واعادته الى المؤجر بعد انقضاء مدة الاجارة ، وانما الواجب عليه كف يده عن استعمال المأجور ، وتسليمه الى المؤجر اذا طلب قبضه . وان المأجور اذا بقي في يد المستأجر بدون استعماله له ومن غير امتناعه عن تسليمه الى المؤجر اذا طلبه منه ، يبقى امانة في يده هذا سواء كان المأجور عقاراً او منقولاً ، وسواء كان رده يتطلب حملاً ومؤونة ، او لم يتطلب ذلك . ويتفرع على ما اوضحناه :

١ ـ اذا انقضت اجارة الدار يلزم صاحبها ان يذهب الى الدار ويتسلمها اذا اراد ذلك . ولا يلزم المستأجر الا ان يرفع يده عن استعمالها .

٢ ـ اذا استأجر احد دابة الى محل معين ، يلزم صاحبها الذهاب الى ذلك المحل ويتسلمها ، او ينيب عنه من يتسلمها هناك .

فان لم يتسلمها هناك ثم هلكت في يد المستأجر بلا تعد ولا تقصير منه ، لاضمان عليه . لكن لو استأجرها من موضع معين — مثل باب المعظم — على ان يذهب بها الى محل ويعود الى ذلك الموضع ، فانه يلزم المستأجر ان يعود بها الى ذلك الموضع الذي استأجرها منه ، فاذا لم يرجع بها الى ذلك الموضع وامسكها في داره مثلاً ، فهلكت كان ضامناً ، لان الاجارة قد انتهت الى ذلك الموضع ، فاذا اخذ الدابة الى محل آخر بعد انتهائها ، كان قد استعملها بعد انتهاء مدة الاجارة . (م ٥٩٤)(١) .

وأما المستأجر فيه : فان على الاجير رده الى المستأجر . فعلى الخياط ، والطباع ، والكاوي ، ونحوهم رد المستأجر فيه الى صاحبه . وانما لزم الرد عليهم ، لان من قبض شيئاً وكان له من

---

(١) م ٥٩٤ — لا يلزم المستأجر رد المأجور واعادته ويلزم الآجر ان يأخذه عند انقضاء الاجارة مثلا لو انقضت اجارة دار يلزم صاحبها الذهاب اليها وتسلمها كذلك لو استؤجر دابة الى المحل الفلانى يلزم صاحبها ان يوجد هناك ويتسلمها وان ما وجد هناك ولا تسلمها وتلفت فى يد المستأجر بدون تعديه وتقصيره لا يضمن اما لو استأجر على ان يذهب الى محل معين ويرجع منه يلزم المستأجر ايصالها الى ذلك المحل وان لم يوصلها اليه وامسكها فى داره وتلفت فيها يلزمه الضمان .

وراء القبض فائدة مالية كان عليه نقض القبض بعد ذلك لتسلم له تلك الفائدة . ونقض القبض انما يتحقق بعكسه وهو الرد ، فكان على الاجير رد المستأجر فيه ، لانه انما قبضه ليحصل على الاجرة التي هي فائدة مالية . ولهذه العلة لم يجب على المستأجر رد المأجور الى صاحبه ، لانه ليس له فائدة مالية من قبضه المأجور ، وانما فائدته الانتفاع ، والفائدة المالية هى في جانب المؤجر .

واذا رد المأجور ، او المستأجر فيه الى المؤجر ، وكان الرد يحتاج الى مصاريف ، فاجرة النقل تحسب على المؤجر (م٥٩٥)[1] ولا يتحمل المستأجر او الاجير شيئاً منها .

الضمانات

ضمان المنفعة ، ضمان المستأجر ، ضمان الاجير

ضمان المنفعة :

اذا استهلك أحد مال غيره بدون اذنه ، أوهلك وهو في يده بدون اذنه لزمه الضمان . والاذن اما حقيقي أو حكمي ، على سبق

---

(١) م ٥٩٥ - ان احتاج رد المأجور واعادته الى الحمل والمؤونة فأجرة نقليته على الآجر .

ذكره في نظرية الالتزام .

والضمان هو اعطاء مثل الشيء الهالك .ان كان من المثليات ، واعطاء قيمته ان كان من القيميات .

والضمان يكون عن الاعيان ، وسيأتي بحثه في كتاب الغصب والاتلاف ، وهو الكتاب الثامن من المجلة .

ويكون الضمان عن المنافع ايضاً غير ان الآراء لم تتفق في أمر ضمانها ، فهنا ثلاثة آراء :

الرأي الاول : انها مضمونة مطلقاً ، لانها من جملة اموال الانسان المتقومة ، لا فرق بينها وبين الاعيان . ويتفرع على هذا الرأي ان من غصب عيناً ، فان لمالك العين ان يضمن الغاصب منفعتها فيأخذ منه أجرة مثلها مطلقاً ، أي سواء كان المغصوب وقفاً أو مال صغير ، أو غير وقف ولا مال صغير ، وسواء كان معداً للاستغلال أم لا .

الرأي الثاني : ان المنفعة لاتضمن مطلقاً . لان المنفعة ليست مالاً ، لأن المال عند أصحاب هذا الرأي ، هو ماتميل اليه النفس ويمكن ادخاره لوقت الحاجة ، والمنفعة لاتدخر . ولأن الدراهم لاتماثل المنفعة من كل وجه ، والضمان انما يكون بالمثل . وعلى

هذا الرأي درج قدماء الحنفية ويتفرع على هذا الرأي ، ان من غصب عيناً فانه لا يضمن منافعها سواء كانت العين معدة للاستغلال أم لا ، وسواء كانت وقفاً أو مال صغير ، أم لا .

الرأي الثالث : ان المنفعة ان كانت منفعة وقف ، أو منفعة مال صغير ، او منفعة لبيت المال ، او منفعة مال معد للاستغلال ، فانها تكون مضمونة ، والا فهي غير مضمونة . ويتفرع على هذا الرأي ان من استعمل مال الوقف ، أو مال الصغير بلا حق ، ضمن منفعته ، أي ضمن أجرة مثله مطلقاً . وكذلك من استعمل مال أحد وكان هذا المال معداً للاستغلال ، أي معداً للاجارة ، اما اذا لم يكن معداً للاستغلال فان المستعمل له لا يضمن منفعته ، أي لا تجب عليه أجرة مثله . وهذا الرأي هو رأي متأخري فقهاء الحنفية وعليه المجلة (م ٥٩٦)[١] . ووجه هذا الرأي هو ان هؤلاء

---

(١) م ٥٩٦ — لو استعمل احد مالا بدون اذن صاحبه فهو من قبيل الغاصب لا يلزمه اداء منافعه ولكن اذا كان مال وقف او مال صغير فعلى كل حال يلزم أجر المثل وان كان معدا للاستغلال فعلى ان لا يكون بتأويل ملك وعقد يلزم ضمان المنفعة يعنى أجر المثل . مثلا لو سكن احد فى دار آخر مدة بدون عقد اجارة لا تلزمه الاجرة لكن ان كانت تلك الدار وقفا او مال صغير فعلى كل حال =

الفقهاء لما رأوا تطاول الناس على مال الوقف ومال الصغير لضعف المحامي عنهم ، أو عدم اهتمامه ، مالوا الى الاخذ بالرأي الاول لكنهم لم يريدوا الخروج عن الاصل المقرر عندهم من عدم ضمان المنافع ، خروجاً بالكلية نظراً لصحة اصلهم المقرر في نظرهم ، فقيدوا الاخذ بالرأي الاول بقدر الحاجة ، وهي دفع التجاوز عن اموال الوقف والصغير .

ثم لما رأوا ان المعد للاستغلال اذا استعمله أحد كان مستأجراً حكماً ، بالتعاطي ، ألزموه باجرة المثل ، لانه اذا كان صاحبه قداعده للاجارة ، واستعمله احد الناس وهو عالم بكونه معداً للاستغلال ، فان استعماله على الوجه المذكور يكون بحكم المستاجر بالتعاطي ، الا ان الاجرة لما كانت مجهولة لزمته اجرة المثل . أما اذا لم يكن معداً للاستغلال ، فان هذا المعنى لا يتحقق في المستعمل ، فلا يعتبر بحكم المستأجر .

= يعنى ان كان ثم تأويل ملك وعقد او لم يكن يلزم أجر مثل المدة التى سكنها وكذلك ان كانت دار كراء ولم يكن ثم تأويل ملك وعقد يلزم أجر المثل وكذا لو استعمل احد دابة الكراء بدون اذن صاحبها يلزم أجر المثل .

ويتضح مما قررناه انه يشترط للضمان فى المعد للاستغلال أن يكون المستعمل يعلم ان ما يستعمله معداً للاستغلال ، ليتحقق معنى الاجارة . فاذا لم يكن عالماً بذلك فان معنى الاجارة لا يتحقق فيه ، فلا يضمن شيئاً عن المنفعة . والوقوف على علمه يتحقق من طريقين :

الاول : أن يكون الشيء مما هو معروف عادة انه معد للاستغلال ، كالحوانيت ، والفنادق ، والخانات ، والحمامات ، وسيارات النقل (اوتوبس) ، والقطار ونحو هؤلاء .

الثاني : أن يقر بكونه عالماً أن ما استعمله معد للاستغلال ، فان انكر يحلف ، فاذا نكل ثبت هذا المعنى .

ثم ان منافع الوقف ومنافع مال الصغير مضمونة مطلقاً ، أي سواء استعملها المعتدي أو لم يستعملها ولكن عطلها ، وسواء كان استعمالها بتأويل ملك او تأويل عقد ، او لا .

واما المعد للاستغلال فان منافعه تكون مضمونة بالشروط الآتية :

أولاً : أن يستعملها المعتدي ، فلو لم يستعملها ، بل عطلها فقط بأن منع صاحبها مثلاً من استعمالها ، فانه لا يضمنها ، لانه لا يتحقق فى هذه الصورة معنى الاجارة ، بخلاف الحال في صورة

الاستعمال فانه يعد بحكم المستأجر على مامر بيانه قريباً .

ثانياً : ألا يكون الاستعمال بتأويل ملك . فلو استعمل أحد مالاً بتأويل ملك ، أي على انه ملكه ، فانه لاضمان عليه . لانه في هذه الصورة لايتحقق أيضاً معنى الاجارة ، ويتفرع على هذا :

١ ــ ان احد الشركاء في المال اذا استعمل المال المشترك كله من دون ان يستأجر حصة شركائه فانه لايضمن لشركائه شيئاً ، وان كان ذلك المال معداً للاستغلال (م٥٩٧)[1] .

٢ ــ من ورث مالاً معداً للاستغلال ثم ظهر له مستحق ، فان المستحق منه لايضمن المنافع التي كان قد استعملها قبل الاستحقاق .

ثالثاً : الا يكون الاستعمال بتأويل عقد ، أي أن لايقع الاستعمال بناءً على عقد سبق . فلو كان المستعمل للمال المعد للاستغلال ، انما استعمله بناءً على عقد سابق ، فانه لايضمن شيئاً.

---

(١) م ٥٩٧ ـ لا يلزم ضمان المنفعة فى مال استعمل بتأويل ملك ولو كان معدا للاستغلال مثلا لو تصرف مدة احد الشركاء فى مال مشترك بدون اذن شريكه مستقلا فليس للشريك الآخر اخذ اجرة حصته لانه استعمله على انه ملكه .

ويتفرع على هذا :

(أ) لو باع أحد لآخر ملكه المشترك فاستعمله المشتري ثم لم يجز شريكه البيع ، فان المشتري لايضمن شيئاً ، لأن استعماله الملك كان بناءً على عقد البيع .

(ب) من باع لأحد داراً مثلاً فاستعملها المشتري ثم ظهر لها مستحق أخذها من المشتري ، فان المشتري لايضمن لأحد شيئاً عن استعماله الدار ، لانه قد استعملها بناءً على عقد البيع .

(ج) من اشترى ملكاً فاستعمله ثم ظهر فيه عيب قديم فرده بسبب العيب ، فانه لايضمن شيئاً عن استعماله المبيع ، لأن استعماله كان بناءً على العقد ، وعلى هؤلاء المسائل فقس (م ٥٩٨)[1] .

---

(١) م ٥٩٨ - لا يلزم ضمان المنفعة فى مال استعمل بتأويل عقد وان كان معدا للاستغلال مثلا لو باع احد لآخر حانوتا ملكه مشتركا بدون اذن شريكه وتصرف فيه المشترى مدة ثم لم يجز البيع الشريك وضبط حصته ليس له ان يطالب باجرة حصته وان كان معدا للاستغلال لان المشترى استعمله بتأويل عقد حيث انه تصرف فيه بعقد البيع فلا يلزم ضمان المنفعة كذلك لو باع احد لآخر رحى =

والمراد من (العقد) هنا مطلق العقد ، فيشمل عقد البيع وعقد الرهن وسائر العقود . فاذا استعمل المرتهن المرهون ، فانه لاضمان عليه لأن استعماله كان بناءً على عقد الرهن . على هذا جرى العمل بناءً على ان (العقد) جاء في المادة مطلقاً والمطلق يحمل على إطلاقه . والذي يتبادر الى الذهن وتقتضيه قواعد الفقه ، هو أن يراد من (العقد) عقد التملك ، لان من استعمل شيئاً بناء على عقد التملك الجاري عليه لا يمكن أن يتصور فيه معنى الاجارة ولو كان المعقود عليه معداً للاستغلال ، للمنافاة بين التملك والاستئجار . بخلاف ما اذا كان الاستعمال بناء على عقد لا يقتضي التملك كالرهن مثلاً فان المستعمل له وهو عالم بانه معد للاستغلال يجب أن يحمل استعماله اياه على الاستئجار .

ملاحظة : يتفرع على ان المنافع المملوكة للصغير مضمونة مطلقاً ، ان من استخدم الصغير بدون ان يستأجره من وليه ضمن المستخدم أجرة مثل الصغير ، فلوليه المطالبة بها ، واذا لم يطالب بها

= على انها ملكه وسلمها ثم بعد تصرف المشترى لو ظهر لها مستحق واخذها من المشترى بعد الاثبات والحكم ليس له ان يأخذ اجرة لتصرفه فى المدة المذكورة لان فى هذا ايضا تأويل عقد .

الولي فللصغير بعد بلوغه المطالبة بها ، واذا مات الصغير فلوارثه المطالبة بها .

واذا استخدمه باذن الولي من دون اجازة منه ، ضمن ايضاً على رأي الفقهاء وهو الموافق للصواب وقواعد الفقه ، لان الولي ليس له التبرع على الصغير فلا قيمة لاذنه ، فالمستخدم غاصب . نعم للولي ان يعير الصغير الى استاذ لتعلم علم او حرفة . وفي هذه الصورة لاضمان على المستعير ، لان هنا تعلماً لا استخداماً ، والولي مأذون بتعليم الصغير بالطرق المعروفة .

والظاهر من اطلاق المجلة أن مطلق إذن الولي يرفع الضمان عن المستخدم (م ٥٩٩)[١] . ولكن القواعد العامة يجب ان تعتبر مقيدة لهذا الاطلاق . ويجب ان يلاحظ أن المستخدم للصغير في الصورة التي نحن بصددها اذا كان قد صرف عليه كسوة ونفقة فان له ان يحتسبها من اجرة مثله .

---

(١) م ٥٩٩ ـ لو استخدم احد صغيرا بدون اذن وليه فاذا بلغ يأخذ أجر مثل خدمته ولو توفى الصغير فلورثته ان يأخذوا أجر مثل تلك المدة من ذلك الرجل .

ضمان المستأجر :

المأجور امانة بيد المستأجر ، سواء كان عقد الاجارة صحيحاً أو فاسداً ، أو باطلاً . لكن يشترط لاعتباره امانة في الاجارة الفاسدة والباطلة أن يقبضه باذن المؤجر ، والا فهو غصب ويتفرع على كونه امانة :

١ ـ اذا مات المستأجر مجهلا للمأجور ، يضمن بدله وقت التجهيل من التركة .

٢ ـ اذا استأجر شخصان شيئاً فهلك في يد أحدهما بلا تعد أو تقصير ، فان كان غير قابل للقسمة ، فلا ضمان عليهما ، كالوديعة (م ٦٠٠)[١] .

والمأجور انما يعتبر امانة بالنسبة الى المؤجر والمستأجر ، واما بالنسبة لغيرهما فلا . فلو هلك المأجور في يد المستأجر بلا تعد ولا تقصير ، ثم ظهر له مستحق ، فان على المستأجر الضمان ، لانه بالنسبة للمستحق يعتبر غاصباً ، ولكن في هذه الصورة للمستأجر الرجوع على المؤجر بما ضمن ، لان المؤجر يعتبر انه قد غر المستأجر

---

(١) م ٦٠٠ ـ المأجور امانة في يد المستأجر ان كان عقد الاجارة صحيحا او لم يكن .

والغرض ضمن العقد موجب للضمان .

وبما ان المأجور امانة في يد المستأجر ، فاذا هلك في يده بلا تعد أو تقصير أو مخالفة لما هو مأذون به قانوناً لا ضمان عليه ، واذا كان الهلاك بتعديه او تقصيره أو مخالفته لمأذونية المؤجر فعليه الضمان . ثم اذا كان التعدي بعد استيفاء المنفعة فعليه الاجر المسمى ايضاً ، والا فعليه الضمان فقط (م ٦٠١ ، ٦٠٢) [1] .

فالضمان يتحقق على المستأجر بسبب أحد أمور ثلاث :

١ — هلاك المأجور او نقصانه بسبب تعدي المستأجر . ومن جملة امثلة التعدي أن يقوم المستأجر بعمل في المأجور على خلاف المعتاد في ذلك العمل ، كمن أشعل النار أزيد من المعتاد ، او على خلاف المعتاد ، في الدار فاحترقت ، وكمن لبس الثياب

---

(١) م ٦٠١ - لا يلزم الضمان اذا تلف المأجور في يد المستأجر ما لم يكن بتقصيره او تعديه او مخالفته لمأذونيته .

م ٦٠٢ - يلزم الضمان على المستأجر لو تلف المأجور او طرأ على قيمته نقصان بتعديه مثلا لو ضرب المستأجر دابة الكراء فماتت منه او ساقها بعنف وشدة فهلكت لزمه ضمان قيمتها .

المأجورة على خلاف المعتاد فبليت . (م ٦٠٣)[1] .

٢ ـــ هلاك المأجور او نقصانه بسبب تقصير المستأجر . ومن أمثلة ذلك ، التقصير في أمر المحافظة ، فاذا ترك المستأجر دابة الكراء فضاعت ضمنها (م ٦٠٤)[2] .

٣ ـــ هلاك المأجور او نقصانه بسبب مخالفة المستأجر لما هو مأذون به قانوناً . وذلك بأن يتجاوز الحدود التي يملكها بالعقد ، كمن حمل خمسين حقة حديداً على دابة استكراها ليحملها خمسين حقة دهناً (م ٦٠٥)[3] .

---

(١) م ٦٠٣ ـ حركة المستأجر على خلاف المعتاد تعد ويضمن الضرر والخسار الذى يتولد منها مثلا لو استعمل الالبسة التى استكراها على خلاف عادة الناس وبليت يضمن كذلك لو احترقت الدار المأجورة بظهور حريق فيها بسبب اشعال المستأجر النار ازيد من العادة وسائر الناس يضمن .

(٢) م ٦٠٤ ـ لو تلف المأجور بتقصير المستأجر فى امر المحافظة او طرأ على قيمته نقصان يلزم الضمان مثلا لو ترك المستأجر دابة الكراء خالية الرأس وضاعت يضمن .

(٣) م ٦٠٥ ـ مخالفة المستأجر مأذونيته بالتجاوز الى ما فوق المشروط توجب الضمان واما مخالفته بالعدول الى ما دون المشروط او مثله لا توجبه مثلا لو حمل المستأجر خمسين اقة حديدا على دابة =

وكما ان المأجور امانة في يد المستأجر وقت العقد ، فانه يبقى امانة بيده ايضاً بعد انتهاء العقد . لكن لو طلبه المؤجر منه بعد انتهاء العقد فلم يعطه اياه بدون عذر فانه يعد غاصباً وتنقلب يده من الامانة الى الغصب . وانما قلنا (بدون عذر) لان عدم الاعطاء اذا كان لعذر فان صفة الامانة تبقى جارية ، كما لو صادف المؤجر المستأجر في الطريق وطلب منه رد المأجور وكان المأجور في البيت وعند محاولة رده وجده قد هلك . ومن حيث انه يبقى امانة بعد انتهاء العقد . فاذا استعمله المستأجر فهلك بسبب الاستعمال او نقص ، ضمن هذا الامين لان استعماله اياه بعد انتهاء العقد تعدٍ ، والامين يضمن بالتعدي (م ٦٠٦)[1] .

= استكراها لان يحملها خمسين اقة سمنا وعطبت يضمن . واما لو حملها حمولة مساوية للدهن فى المضرة او اخف وعطبت لا يضمن .

(١) م ٦٠٦ - يبقى المأجور كالوديعة امانة فى يد المستأجر عند انقضاء الاجارة كما كان وعلى هذا لو استعمل المستأجر المأجور بعد انقضاء الاجارة وتلف يضمن كذلك لو طلب الآجر ماله عند انقضاء الاجارة من المستأجر ولم يعطه اياه ثم بعد الامساك تلف يضمن .

ضمان الاجير :

اتفق الفقهاء على ان الاجير الخاص أمين ، فاذا هلك المستأجر فيه بيده بلا تعد منه او تقصير ، لاضمان عليه ، ولو كان الهلاك ناشئاً من عمله أي من عمله المأذون فيه بلا تعدٍ (م ٦١٠)[1] .

ويتفرع على هذا :

١ — من اشترى مالاً وارسله الى بيته بيد خادمه فزلق الخادم فسقط المال من يده فهلك ، لا ضمان عليه . وان كان الهلاك هنا قد نشأ من عمله .

٢ — من استأجر رباناً لسفينته او سائقاً لسيارته ، فغرقت السفينة عند ما كان الربان يديرها ، او انكسرت السيارة عندما كان السائق يحركها ، لا ضمان عليه .

اما لو قام الاجير الخاص بعمل غير مأذون فيه فهلك المال من عمله ضمن ، لانه يعتبر متعدياً ، على ما سيجيء في بيان المراد من التعدي . ويتفرع على هذا :

أ — لو اشترى احد مالين من السوق وامر خادمه بان

---

(١) م ٦١٠ — الاجير الخاص امين حتى انه لا يضمن المال الذى تلف فى يده بغير صنعه وكذا لا يضمن المال الذى تلف بعمله بلا تعد ايضا .

ينقل احدهما الى البيت فنقل الخادم المالين فزلق وهلك المال الذي لم يؤمر بنقله ، ضمنه .

ب — اذا اغرق السفينة رباناها ، ضمن لتعديه .

واما الاجير المشترك ، فقد اختلف الفقهاء فيه . وفيه اربعة اقوال :

القول الاول : ان يده يد امانة كالاجير الخاص لا فرق بينهما في الحكم . لان قبضه المال انما هو باذن المستأجر . فهو امين مصدق بقوله مع اليمين .

القول الثاني : ان يده يد ضمان ، فلا يصدق بقوله .

وعلى القول الاول لو ادعى الاجير المشترك هلاك المستأجر فيه بلا تعد منه او تقصير ، او ادعى رده للمستأجر ، يصدق بيمينه. وعلى القول الثاني لا يصدق بل لابد من البينة .

وكذلك الامر فى الفرق فى الحكم لو هلك المستأجر فيه بسبب يمكن التحرز عنه كالسرقة . فعلى القول الاول لا يضمن ، وعلى القول الثاني يلزم الضمان . والخلاف بين القولين هو فيما اذا كانت الاجارة صحيحة اما اذا كانت فاسدة فقد اتفق على ان المستأجر فيه امانة بيد الاجير المشترك .

القول الثالث : ان يده لا هي يد امانة من كل وجه ولا هي يد ضمان من كل وجه . فاذا هلك المستأجر فيه في يده بسبب لا يمكن التحرز عنه كالحرق لاضمان عليه . وان هلك بسبب يمكن التحرز عنه كالسرقة يحكم بالصلح بينهما جبراً على نصف القيمة. وهذا القول لا يستند الى قواعد علمية ، كما لا يخفى على المدقق فيه.

القول الرابع : ان الاجير ان كان غير صالح يرجح جانب الضمان فيه ، فيلزمه الضمان ، وان كان مستور الحال تكون يده بين بين ، فيجبر على الصلح بنصف القيمة . وهذا القول كالذي قبله في الوزن العلمي .

وقد اختارت المجلة القول الاول ، الا انها اشترطت لعدم الضمان الا يكون الهلاك قد تولد من فعل الاجير وصنعه . فان كان قد تولد من فعله او صنعه ضمن ولو لم يكن متعدياً فيه ، لأن الداخل تحت الاجارة هو العمل السالم والصنع السالم ، ولا يدخل تحتها العمل المفسد فالاجير المشترك في هذه الصورة من الهلاك يعتبر انه قد قام بعمل غير مأذون فيه (م ٦١١)[١] . ويتفرع

---

(١) م ٦١١ - الاجير المشترك يضمن الضرر والخسارة الذي تولد من فعله وصنعه ان كان بتعديه وتقصيره او لم يكن .

على هذا ان الخياط اذا اخطأ عند تفصيل الثوب ، ضمن نقصانه . وكذلك القصار اذا تهرى الثوب من دقه ، ضمنه ، وعلى هذا القياس .

والمراد من التعدى فى هذا المقام هو ان يعمل الاجير عملاً مخالفاً لامر الآجر صراحة او دلالة . فاذا عمل مثل هذا كان متعدياً . مثلا لو قال المستأجر للربان الذي استأجره لسفينته ، اسلك طريق البحر الاحمر لا غيره . فسلك طريق رأس الرجاء فغرقت ضمن لمخالفته امر المستأجر الصريح . وكذلك لو اعطى احد قماشاً الى خياط وقال له ان كان هذا يكفيني لان يكون بدلة لي فتفصله وقال الخياط يكفي وفصله فظهر انه غير كاف فان لصاحب القماش ان يضمنه ، لانه قد خالف أمره دلالة ، لان قوله ان كان يكفي يتضمن النهي عن التفصيل ان لم يكن كافياً لأن يكون بدلة (م ٦٠٨)[1] . اما لو سأل صاحب القماش الخياط عما اذا كان

---

(١) م ٦٠٨ — تعدى الاجير هو ان يعمل عملا او يتحرك حركة مخالفتين لامر الاجير صراحة كان او دلالة مثلا بعد قول المستأجر للراعى الذى هو أجير خاص ارع هذه الدواب فى المحل الفلانى ولا تذهب بهن الى محل آخر فان لم يرعهن الراعى فى ذلك =

يكفي لان يكون بدلة فاجاب بانه يكفي ، فقال له صاحب القماش فصله ، ففصله فظهر غير كاف ، فلا ضمان عليه ، لأن الأمر هنا مطلق .

والمراد من التقصير في هذا المقام هو عدم اعتناء الاجير في محافظة المستأجر فيه بلا عذر . ويتفرع على هذا :

١ ـ لو فرت شاة ولم يذهب الراعي لقبضها إهمالاً منه وتكاسلاً فانه يضمنها لو ضاعت لانه يعد مقصراً . بخلاف ما اذا كان عدم ذهابه قد نشأ من غلبة احتمال ضياع بقية الشياه عند ذهابه ، فانه لايضمن لو ضاعت الشاة الفارة ، لان عدم ذهابه لقبضها كان لعذر ، فلا يعد مقصراً .

٢ ـ اذا ترك الطحان معمله من دون ان يغلق ابوابه فسرق شيء من الطعام الموضوع فيه للطحن ، يضمن ، لتقصيره في امر المحافظة (م ٦٠٩)[1] .

= المحل وذهب بهن الى محل آخر ورعاهن يكون متعديا فان عطبت الدواب عند رعيهن هناك يلزم الضمان على الراعى كذلك لو اعطى احد قماشا لخياط وقال ان خرج قباء فصله وقال الخياط يخرج وفصله فان لم يخرج قباء له ان يضمن الخياط القماش .

(١) م ٦٠٩ ـ تقصير الاجير هو قصوره فى محافظة المستأجر فيه =

انتهاء عقد الاجارة

ينتهي عقد الاجارة بالوجوه الآتية

١ — باستيفاء المنفعة المعقود عليها

٢ — بانتهاء المدة .

٣ — باتمام العمل

٤ — بالاقالة

٥ — بالفسخ لعذر لزوم ضرر ، لم يستحق بالعقد كما في سكون ضرس استؤجر احد لقلعه .

٦ — بالفسخ بخيار شرط او رؤية او عيب .

٧ — بالفسخ لعذر افلاس مستأجر دكان ليتجر فيه ، او خياط ليعمل فيه بماله . ونحو ذلك من الاعذار التي سبقت الاشارة اليها في صدر الكتاب اي استحالة تنفيذ العقد .

اختلاف العاقدين : الآجر والمستأجر

اذا ادعى احد الطرفين الاجارة وانكرها الثاني فالقول للمنكر .

= بلا عذر مثلا لو فرت شاة ولم يذهب الراعي لقبضها تكاسلا واهمالا يضمن حيث انه يكون مقصرا وان كان عدم ذهابه قد نشأ عن غلبة احتمال ضياع الشياه الباقيات عند ذهابه يكون معذورا ولا يلزم الضمان .

اذا ادعى ساكن الدار مثلا انه سكنها على ان لا يدفع اجرة وادعى صاحب الدار ان السكنى كانت باجرة ، فالقول للمستأجر لانه ينكر ثبوت دين في ذمته والقول للمنكر .

اذا اختلفا في مقدار الاجرة ، فترجح بينة المؤجر لانه يدعي الزيادة ، فاذا لم تكن له بينة تسمع بينة المستأجر فان لم يكن لهما بينة فالقول قول المستأجر .

اختلف الكاوي وصاحب الثياب فادعى الكاوي ان هذه الثياب هي التي دفعت اليه ليكويها وادعى صاحب الثياب ان المدفوع هو غيرها ، فالقول للكاوي وعلى الثاني البينة .

ومسائل الاختلاف كثيرة قد ذكرنا شيئاً قليلا منها . وعند اللزوم تراجع كتب الفتاوي فانها ضامنة للحل واعطاء الحكم الصحيح .

انتهى